

Mémoire

Quelle vision patrimoniale pour Givors Développement ?

Structure d'accueil :

Givors Développement

2, place des Joueurs

69700 GIVORS

Maître d'apprentissage :

Claire LINOIS

Tuteur pédagogique :


Pierre DOYARD



Erell FREMONT

Master 2 MOBAT

Années 2013/2014

 <p>APPRENDRE À BÂTIR ET GÉRER LE PATRIMOINE DE DEMAIN</p>	<h2>NOTICE ANALYTIQUE</h2>		
Auteur(s)	Nom FREMONT	Prénom Erell	
Titre du Mémoire : <input type="checkbox"/> ACP <input type="checkbox"/> UE DDC <input checked="" type="checkbox"/> Mémoire Professionnel	Quelle vision patrimoniale pour Givors Développement ?		
Formation	Master Sciences du Territoire spécialité : Maîtrise d'ouvrage et Management de patrimoine bâti	Tuteur pédagogique : Pierre DOYARD	
Organisme	Entreprise : Givors Développement Maître d'apprentissage : Claire LINOIS	Université : Université Joseph Fourier	
Collation	Nb. Pages 69	Nb. Annexes 11	Nb. Références bibliographiques : 18
Mots-clés	Plan stratégique de patrimoine ; Société d'économie mixte ; Locaux commerciaux, professionnels et d'activités		
Termes géographiques	Rhône-Alpes ; Givors		
Résumé	<p>Givors Développement est une société d'économie mixte, au service du développement du territoire givordin.</p> <p>Au début 2014, la SEM gère un patrimoine de 56 lots, composés plus particulièrement de locaux d'activités, locaux commerciaux, locaux professionnels et un parking.</p> <p>Elle souhaite aujourd'hui mettre en place un plan stratégique de patrimoine lui permettant de pérenniser, améliorer, optimiser, aussi bien son activité de gestion locative que son patrimoine.</p> <p>Le présent mémoire porte donc sur la réalisation d'un plan stratégique de patrimoine, outil et démarche propice à l'amélioration du fonctionnement de l'organisme.</p> <p>Il se décompose en trois parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etat des lieux et diagnostic - Définition des orientations stratégiques - Mise en place de plans d'actions 		
Abstract	<p>Givors Development is a semi-public company, supporting development of Givors territory.</p> <p>At the beginning of 2014, the society manages assets of 56 premises composed by activity, business and commercial premises, and a car park.</p> <p>The company wish introduce a strategic asset plan, in order to make durable, improve and optimise asset management and buildings.</p> <p>This essay deals with implementation of the strategic asset plan, tool and process suitable to improve working of society.</p> <p>It is composed of three main parts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inventory and diagnostic - Definition of strategic guidelines - establishment of actions plans 		
<p>Observations du jury</p> <p>A : Très bon mémoire B : Bon mémoire mais avec des faiblesses sur quelques aspects C : Mémoire acceptable présentant un intérêt particulier sur certains aspects</p> <p>Précisions éventuelles sur les faiblesses et les forces du mémoire</p> <p style="text-align: right;">Signature</p>			
<p>Diffusion du mémoire :</p> <p>- en bibliothèque et sur l'espace collaboratif <input checked="" type="checkbox"/> - sur l'espace collaboratif seulement <input type="checkbox"/></p> <p>Confidentialité du mémoire : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Le cas échéant : date de levée de la confidentialité :</p>			

Remerciements

J'adresse mes remerciements :

- ▶ A ma maître d'apprentissage, Claire LINOIS, pour ses conseils avisés, son accompagnement tout au long de l'année, sa disponibilité et son partage de connaissances,
- ▶ Au directeur de Givors Développement, Pierre-Jean BOYER, pour sa confiance et son soutien, notamment pour la mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine,
- ▶ A la responsable de gestion locative, Aurélia CRETIN, pour son partage d'expérience et ses explications, qui m'ont été indispensables pour la réalisation du plan stratégique de patrimoine,
- ▶ A mon tuteur, Pierre DOYARD, pour son suivi et ses conseils,
- ▶ D'une manière générale à toute l'équipe de Givors Développement pour leur accueil et leur bonne humeur de tous les jours,
- ▶ Et aux comptables du groupe IN EXTENSO, prestataire extérieur de la SEM, pour leurs explications concernant la comptabilité en général.

SOMMAIRE

Introduction.....	5
Contexte de l'étude	6
Enjeux	8
Problématique.....	10
Méthodologie.....	11
1. Etat des lieux et diagnostics	13
1.1. Analyse de la gestion.....	13
1.1.1. Le pilotage de la gestion du patrimoine.....	13
1.1.2. Les moyens du gestionnaire	16
1.2. Analyse technique	18
1.2.1. Analyse individuelle.....	20
1.2.2. Synthèse et comparaison	20
1.3. Analyse de l'attractivité.....	22
1.3.1. Analyse individuelle.....	22
1.3.2. Synthèse et comparaison	23
1.4. Analyse économique	24
1.4.1. Analyse individuelle.....	24
1.4.2. Synthèse et comparaison	25
1.5. Synthèse de l'état des lieux et du diagnostic	27
2. Définition des orientations stratégiques.....	29
2.1. Pérenniser sa gestion patrimoniale.....	29
2.2. Conserver et améliorer son patrimoine	29
2.3. Anticiper les évolutions et changements affectant le patrimoine	30
2.4. Développer et adapter son patrimoine au contexte givordin.....	30
3. Mise en place de plans d'actions.....	31
3.1. Les actions généralisées	32
3.2. Les actions par opération locative.....	34

Conclusion	37
Table des sigles.....	42
Références bibliographiques	43
Table des illustrations.....	45
Table des Annexes	46

Introduction

Le mémoire s'inscrit comme un élément important du master 2 de MOBAT. En effet, ce document doit être considéré comme un outil, servant à l'évolution et l'amélioration de notre entreprise. Ainsi, le choix du sujet doit être fait conjointement entre la structure d'accueil et l'alternant.

La mise en place d'un Plan Stratégique de Patrimoine, comme sujet de mon mémoire, a été une proposition de la SEM, que j'ai acceptée. En effet, la société souhaitait, en tout état de cause, instaurer et mettre en place cet outil. C'était donc l'occasion, pour moi de participer à l'amélioration du fonctionnement de la société, démarche gratifiante, tout en répondant aux objectifs du mémoire.

Depuis 2001, la mise en place d'un plan stratégique de patrimoine est devenue une obligation pour tous les bailleurs sociaux. La SEM ne gérant plus de logements sociaux, n'est donc pas soumise à cette obligation. Néanmoins, la société à la charge d'un patrimoine locatif, constitué exclusivement des locaux commerciaux, professionnels, d'activités et quelques surfaces de stationnements. Ainsi, ce patrimoine nécessite une gestion particulière qui doit, au même titre qu'un patrimoine de logements, être intégrée à une vision stratégique et prospective.

Ce patrimoine découle majoritairement d'opérations menées par la société, sur la dernière décennie et est, par conséquent, relativement récent. Toutefois, un certain nombre d'opérations récentes, ne bénéficieront plus d'ici quelques années, de la garantie décennale. Par ailleurs, quelques opérations plus, voire beaucoup plus anciennes, nécessitent des actions d'amélioration. Finalement, la mise en place d'un plan stratégique paraît tout à fait justifiée, appropriée et pertinente pour la pérennité et l'amélioration du patrimoine de Givors Développement.

Ainsi, cette demande, néanmoins non obligatoire, de mise en place d'un PSP a été suggérée par le commissaire aux comptes de la SEM, en 2013. Le mémoire de master 2 a donc été la bonne occasion pour réaliser ce travail.

Au vu de l'avancement de mes missions engagées en début d'alternance, j'ai commencé le travail sur le plan stratégique de gestion de patrimoine, mi-mars 2014. Les délais ont donc été relativement courts. La difficulté majeure a été de réaliser mon mémoire dans le même temps que la réalisation du PSP, influençant de fait la prise de recul et l'analyse du travail. C'est pourquoi j'ai décidé de reprendre la trame du PSP, en détaillant ma démarche, les difficultés rencontrées, l'analyse critique de mes choix et toutes autres remarques jugées nécessaires.

Pour rendre compte de ce travail, il sera présenté, dans un premier temps, le contexte, les enjeux et la problématique de cette mission. Cela permettra de comprendre l'objet et l'importance de cette demande. Dans un deuxième temps, la méthodologie suivie pour réaliser le PSP, sera explicitée. Puis, le plan stratégique de patrimoine sera présenté et commenté, au vu des démarches suivies, des analyses et résultats. Plus particulièrement, après avoir vu l'état des lieux du patrimoine, nous verrons quels ont été les choix de stratégies internes à l'entreprise, ces derniers menant en définitive, à l'élaboration de plans d'actions. Ce mémoire se clôturera sur une conclusion générale du travail ainsi réalisé, notamment par la mise en perspective des forces/faiblesses, contraintes/opportunités de l'outil de gestion ainsi créé, mais également au vu de son évolution et de son appropriation ultérieure par la société.

Contexte de l'étude

Depuis sa création, la SEM Givors Développement a réalisé 18 opérations de construction, aménagement et réhabilitation confondus, achevés ou en cours d'achèvement. Il s'agit aussi bien de constructions accueillant des services publics que des équipements publics, des locaux tertiaires, industriels, commerciaux, des logements neufs en accession et des aménagements fonciers.

Une large partie de ces opérations a été conservée en bien patrimonial par la SEM, relevant alors de la gestion locative, activité principale de la société aujourd'hui.

Ce patrimoine possède la spécificité d'être exclusivement composé de locaux d'activités, commerciaux, et professionnels. La SEM ne gère plus de logements depuis 2006, année où elle a vendu son parc locatif social à l'OPAC. En conséquence, chaque bien est particulier, ses caractéristiques et son fonctionnement lui sont propres. Tous les baux sont différents (type de bail, indexation des loyers, prise à charge des réparations, etc.) impliquant alors une « gestion au cas par cas ».

Au début de l'année 2014, elle gère un patrimoine de 18 bâtiments et 1 parking, représentant une surface d'environ 15 700 m² pour 56 lots distincts (dont 8 vacants) et 41 locataires (locaux commerciaux, artisanaux et professionnels).

Aujourd'hui la gestion du patrimoine est managée par une seule personne : la responsable de gestion locative, laissant peu de visibilité sur les activités patrimoniales.

De plus, la gestion est faite au « coup par coup », rendant difficile l'anticipation des problèmes ou bien la prévision d'actions d'améliorations. En outre, la SEM n'a jamais mis en place de stratégie interne pour sa gestion de patrimoine.

Ainsi, au-delà des problématiques liées à l'activité de gestion locative, le maintien des bâtiments et locaux dans un état correct et adaptés à leur fonction est également au cœur des préoccupations de la société.

La volonté de créer un tel outil, s'inscrit alors dans les objectifs nouveaux poursuivis par l'entreprise, depuis le changement de direction générale fin 2012. Cette dernière souhaite en effet, instaurer d'une manière générale, des outils et démarches pertinentes pour le bon fonctionnement et développement de l'entreprise.

Liste du patrimoine étudié dans le PSP :

Il a été considéré dans le PSP, uniquement le patrimoine immobilier et foncier exploité et géré par Givors Développement. Ainsi, le local « Dumortier » loué par Givors Développement (qui le sous-loue) à un propriétaire privé, n'a pas été intégré à la présente étude.

La liste des opérations locatives étudiées, intégrant le patrimoine de Givors Développement, est la suivante :

Numéro opération	Nom opération	Utilisation	Statut	Année construction
0111	Jouteurs Barbusse	Bureaux	Bien propre en copro	1982
0113	12 Place de la Liberté/Faure	Bureaux	Bien propre en copro	1990
0131	VERN'ACTIF	Locaux artisanaux + bureaux	Bien propre	1999
0502	Le Patio	Bureaux	Bien propre	1990
0504	Hôtel des finances	Equipement public spécifique	Bail emphytéotique terrain	2005
0506	6 Place Carnot	Commerce	Bail emphytéotique murs	1900 ?
0509	CC Plaine Robinson	Commerces	Bien propre	2007
0512	GPIM	Bureaux	Bien propre en copro	1994
0515	CC Bans	Commerces	Bail à construction	2007
0517	Centre d'exploitation GRDF	Equipement spécifique	Bien propre	2007
0519	Cité Avenir	Commerces/bureaux	Bien propre	2012
0523	Centre de tri postal	Equipement spécifique	Bien propre	2008
0532	Parcelle Carnot	Parking	Bien propre	2010
0534	Local CHAPPAT	Commerce	Bien propre en copro	1960 ?
0535	Local SALENGRO	Commerce	Bien propre	2008
0536	Local pasteur	Bureaux	Bien propre en copro	2007
0538	Concession FIAT	Commerce	Bien propre	2011

Les opérations locatives ainsi étudiées dans le PSP, ont été localisées sur la carte en annexe 1.

Par ailleurs, en raison des délais restreints dont nous disposons, tous les locaux n'ont pu être visités. Nous avons donc privilégié le diagnostic et l'évaluation des locaux et équipements gérés par Givors Développement (parties communes intérieures, espaces extérieurs communs, portails, espaces verts, etc.).

Toutefois, la SEM restant responsable de la durabilité et de la viabilité de son patrimoine, elle doit s'assurer du bon entretien des locaux aussi bien communs, que privés. C'est pourquoi, nous avons jugé nécessaire d'effectuer une visite des locaux « privatifs » de certains bâtiments, relativement anciens (construits il y a plus de 10 ans), afin d'apprécier l'état intérieur et prévenir d'éventuelles interventions pour des réparations qui seraient à charge du bailleur (en se référant également aux baux). Ces locaux n'ayant, de plus, pas fait l'objet de contrôle depuis plusieurs années.

Il pourra être mené ultérieurement, si la SEM le souhaite, une étude plus approfondie des locaux non examinés. Cette préconisation sera donc intégrée au plan d'actions.

Enjeux

L'activité de gestion patrimoniale est définie par Bonetto R. et Sauce G, comme suit :

Gérer un patrimoine immobilier signifie prévoir, adapter et fournir les moyens immobiliers dont ont besoin les activités, les mettre à disposition dans les meilleures conditions de sécurité, d'usage, de coût global et de confort.

La gestion actuelle de la SEM pourrait être qualifiée de « gestion de circonstances », c'est-à-dire qu'il n'y a pas de prospection ni d'anticipation, la gestion est immédiate, fonction des problèmes et contraintes qui surviennent.

De plus, la société n'a jamais disposé d'outil stratégique et de méthodes (processus et procédures) formalisées, pour sa gestion de patrimoine. L'initiative de créer et mettre en place un tel outil, est donc novatrice pour la SEM, elle s'inscrit dans la récente politique d'entreprise conduite par le Directeur général, arrivé en 2012.

La présente démarche part de zéro, les supports et documents nécessaires à la mise en œuvre de ce PSP, ont donc été créés en fonction de la spécificité du patrimoine de Givors Développement. De plus, ce travail a été l'occasion de soulever les problématiques liées à la gestion patrimoniale et aux données dont dispose la société.

Ce plan stratégique nécessite une approche transversale des différentes thématiques (maintenance, entretien, énergie, attractivité, financier, etc.).

Les enjeux pour la SEM sont doubles : interne et externe à la société.

– **En interne :**

L'élaboration d'une stratégie interne partagée par tous les membres de la société, permettra une meilleure cohérence des actions engagées, une concordance de l'activité de gestion patrimoniale au contexte local, mais également une optimisation de l'utilisation de fonds propres.

Cette démarche permettra donc de créer un dynamisme et une cohésion au sein de la petite équipe de Givors Développement, en termes d'objectifs mais également en termes d'activités mises en œuvre.

Les enjeux pour la SEM, sont donc répertoriés sur la figure ci-dessous :

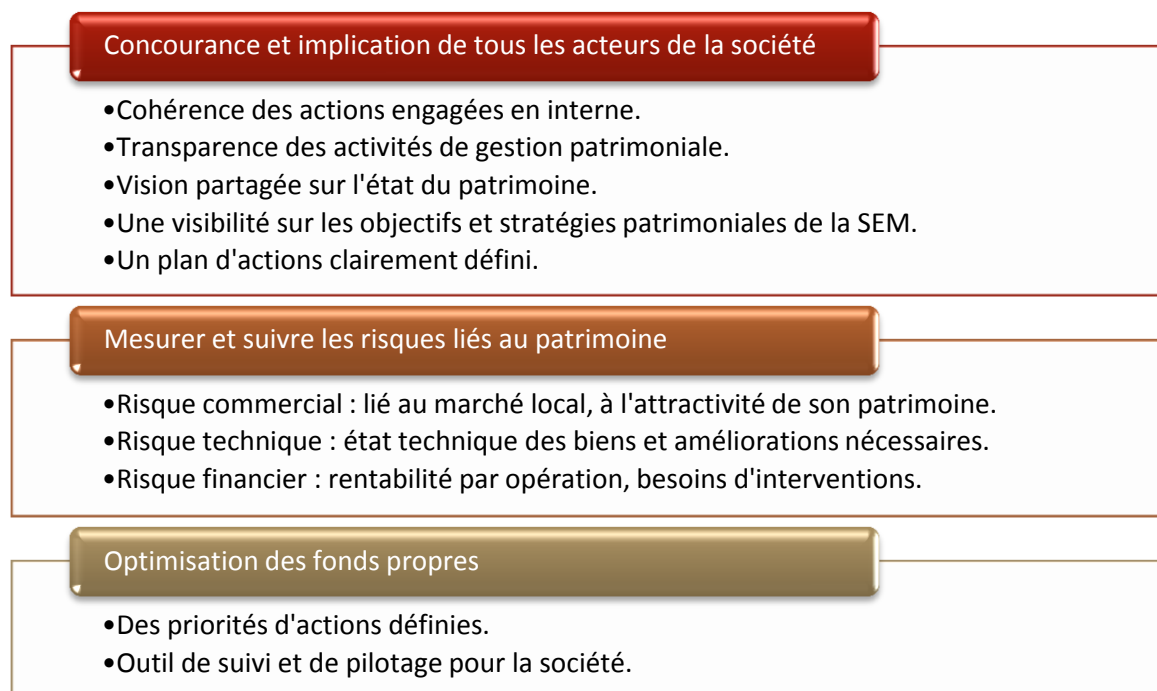


Figure 1 : Enjeux internes du PSP pour Givors Développement

Il s'agit donc de créer un outil de cadrage général du patrimoine permettant d'identifier les atouts, contraintes, faiblesses et opportunités de chaque bien. Mais il s'agit aussi, d'un outil de projection permettant d'anticiper les évolutions, mutations à prévoir afin que Givors Développement puisse établir et éventuellement adapter sa politique patrimoniale, par rapport à ses moyens.

— **En externe :**

Cette stratégie permettra d'anticiper les actions de renouvellement urbain (dans une moindre mesure pour Givors-Développement, au vu de son patrimoine réduit), d'accorder les orientations de la commune et celles de la SEM (cession du patrimoine privé locatif de la ville à la SEM ?) et d'assurer une cohérence avec les initiatives des autres bailleurs.

Problématique

Au vu d'une gestion locative du patrimoine dépendant des évolutions et contraintes du moment, comment anticiper et prévoir les actions à mener, afin d'optimiser l'organisation et les coûts ? Finalement, comment passer d'une gestion « au coup par coup » à une gestion prospective ? Quelle vision patrimoniale adopter ?

De plus, les questions de l'accès et la lisibilité des outils et de l'information seront intégrées à la réflexion menée.

Ce plan stratégique de patrimoine répond donc à une commande actuelle de l'entreprise, mais il s'avère également, être un outil fondamental pour le fonctionnement de la SEM.

La gestion immobilière sera alors considérée à travers ces deux rôles distincts suivants (*Bonetto R. et Sauce G., 2005*) :

- Prévoir, adapter et fournir des moyens immobiliers dont ont besoin des activités.
- Mettre à disposition ces moyens dans les meilleures conditions de sécurité, d'usage, de coût global et de confort.

Ce plan stratégique de patrimoine a donc pour but de mettre en place une démarche permettant d'optimiser l'usage et la gestion des biens ainsi que d'anticiper l'évolution du patrimoine pour le rendre plus attractif et en conformité avec les attentes et les besoins.

Méthodologie

Pour la réalisation du PSP de Givors Développement, je me suis largement inspirée de plans stratégiques de patrimoine, d'autres structures. Pour cela, j'avais à ma disposition, les trois documents suivants :

- Le plan stratégique de patrimoine 2011/2010 de la SEMISE.
- Le plan stratégique de patrimoine 2009-2016 de Nantes Habitat.
- Le guide SPSI (schéma pluriannuel de stratégie immobilière) des opérateurs de l'Etat.

La démarche suivie correspond alors à la démarche « classique » de réalisation de plan stratégique de patrimoine : diagnostic des bâtis et analyse des besoins, puis définition des orientations stratégiques de l'entreprise, et enfin programmation d'actions de maintenance, d'amélioration et de service (travaux, investissements, vente, etc.) :

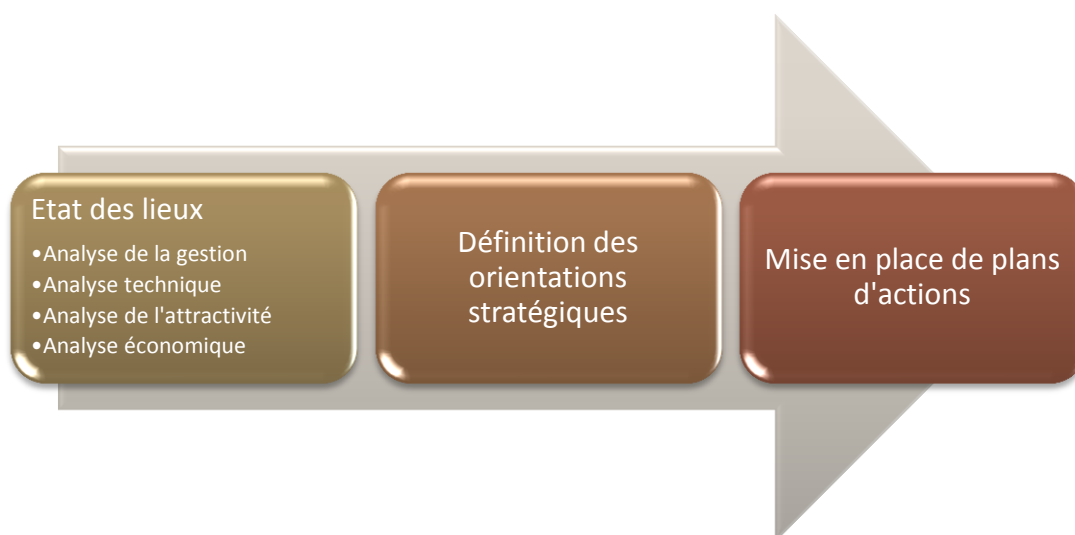


Figure 2 : Méthodologie du PSP

PHASE 1 :

La première étape, a donc été de réaliser un état des lieux du patrimoine de la SEM. Cependant, n'ayant pas de documents analytiques adaptés et applicables au patrimoine de la société (locaux commerciaux, locaux d'activités et bureaux), il m'a fallu créer ces documents supports. Trois documents types ont alors été créés, et m'ont servi de base pour réaliser l'état des lieux et le diagnostic immobilier et foncier :

- Document Excel pour l'analyse technique (cf. annexe 2).
- Document Excel pour l'analyse de l'attractivité (cf. annexe 6).
- Document Excel pour l'analyse économique (cf. annexe 8).

De plus, dans un but de lisibilité par tous et d'une potentielle réappropriation ultérieure par d'autres acteurs, un guide d'utilisation a été réalisé pour chacun des documents. Ces fiches explicatives et

informatives guident l'utilisateur dans le remplissage des documents Excel, et clarifient l'objectif et le contenu de certains points à informer.

Par ailleurs, en raison de la diversité des propriétés foncières et immobilières du patrimoine de la SEM (bail emphytéotique sur les murs ou sur les terrains, bail à construction, propriété communale, biens propres, copropriété), nous avons identifié dans ces fiches :

- Le propriétaire du terrain ou du bâti suivant l'opération considérée.
- Le bailleur, correspondant à la structure assurant l'activité de gestion locative des biens immobiliers. Plus précisément, il est chargé de mettre en œuvre les activités suivantes :
 - Le pilotage de la gestion patrimoniale,
 - La gestion des moyens de l'activité patrimoniale,
 - La gestion des biens immobiliers,
 - Le maintien en condition opérationnelle,
 - L'exploitation du patrimoine,
 - La gestion et l'évolution du patrimoine.

Dans l'analyse des opérations locatives, le bailleur correspond à Givors Développement.

PHASE 2 :

La deuxième étape, correspond à la définition des orientations stratégiques sélectionnées par la société, en accord avec ses compétences, ses moyens et ses ambitions. Cette phase est décisive pour la démarche menée ultérieurement dans le PSP. En effet, les préconisations d'actions découlent directement des stratégies identifiées par la SEM, c'est pourquoi cette étape a été menée en étroite collaboration avec le directeur général, la responsable de gestion locative et ma maître d'apprentissage.

L'apport d'un point de vue externe, qui était le mien, permettait d'amener une vision globale du patrimoine et des problématiques.

PHASE 3 :

La troisième et dernière étape, correspond à la constitution de plans d'actions. Ces propositions d'amélioration, émanent donc de l'état des lieux et des stratégies définies précédemment.

N'ayant pas nécessairement toutes les compétences, et connaissances analytiques détaillées de chaque bien pour proposer un plan d'actions réellement applicable, pertinent et adapté au contexte actuel de la société et de la commune, cette phase a été réalisée conjointement entre le directeur général, la responsable de gestion locative et ma maître d'apprentissage. Ainsi, sur la base des propositions, remarques, conseils et connaissances du parc locatif de chacun, un plan d'actions a été formalisé.

Par manque de temps, ce plan d'actions n'a pu être chiffré, toutefois, il sert de base à un approfondissement ultérieur et une poursuite et évolution de ce PSP.

1. Etat des lieux et diagnostics

Cette première étape du PSP vise à rassembler les données issues du patrimoine dans le but de réaliser un diagnostic global et complet. Pour cela, 4 analyses complémentaires ont été réalisées :

- Une analyse de la gestion,
- Une analyse technique,
- Une analyse de l'attractivité,
- Une analyse économique.

1.1. Analyse de la gestion

Objectif : cette analyse des procédures de gestion permet d'identifier les difficultés afin de pouvoir proposer la mise en place d'outils, démarches facilitant et améliorant la gestion locative.

1.1.1. Le pilotage de la gestion du patrimoine

La gestion de patrimoine immobilier se décompose traditionnellement en 3 grands pôles (Bonetto R. et Sauce G., 2005) :

- Asset management – Gestion de l'actif : stratégie du portefeuille d'actifs immobiliers.

Cette fonction directrice dans la gestion patrimoniale, consiste dans le management des stratégies (politiques immobilières, plan stratégique.), de la gestion (direction des services immobiliers) et des finances (emprunt, placement, amortissements, etc.) dans le but d'assurer la pérennité et la rentabilité du patrimoine.

- Property management – Gestion de la propriété : administration, valorisation des biens sur la durée, coûts.

Ce pôle vise à garantir l'administration du patrimoine (paiements, contrats, assurances, etc.) ainsi qu'à assurer la gérance (gestion des locaux et des locataires).

- Facility management – Gestion de l'occupation : maintenance, exploitation et services.

L'objectif de cette fonction est de garantir le fonctionnement opérationnel du patrimoine (gestion de l'exploitation, de la maintenance et des services liés au patrimoine).

Finalement, les fonctions et tâches de chacun des pôles sont synthétisées sur le schéma ci-dessous. Ce dernier met en exergue les différentes tâches associées aux niveaux d'actions, ainsi que la transversalité qui existe, entre ces 3 pôles. En effet, les différentes gestions (comptable et économique, de la connaissance du patrimoine et des moyens) sont apparentes et pratiquées à travers les différents niveaux d'actions.

Niveaux d'actions	Finalités	Tâches	Activités		
ASSET	Stratégie patrimoniale	Analyse globale Achat – Vente Démolition, construction	Gestion Comptable et économique Comptabilités générale, analytique Gestion des marchés	Gestion de la connaissance du patrimoine Inventaire alphanumérique Gestion des plans	Gestion des moyens Gestion des ressources humaines Gestion et suivi d'activités
PROPERTY	Administration	Gestion juridique Gestion des taxes Gestion des assurances			
	Sécurité	Gestion des contrôles réglementaires			
	Opérations (Construction, Gros Travaux)	Programmation Construction Réception			
FACILITIES	Gestion de l'usage	Gestion locative Gestion des surfaces			
	Maintenance	Maintenance corrective Maintenance préventive			
	Exploitation	Pilotage des installations Contrôle d'accès, de clés GTB, GTC Gestion des énergies			
	Services associés	Accueil Téléphone, etc.			

D'après Bonetto, R., & Saucé, G. (2006). Gestion de patrimoine immobilier: les activités de références. CSTB

Figure 3 : Les pôles et activités de références de la gestion patrimoniale

Ainsi, la stratégie de l'entreprise définit une organisation interne, en fonction des pôles d'actions d'activités.

Afin de comprendre le fonctionnement de la SEM en termes de gestion immobilière, nous allons voir comment sont répartis les rôles des acteurs et les activités.

L'entreprise ne compte que 5 personnes dans l'équipe, ainsi qu'un prestataire extérieur, elle n'est donc pas organisée autour de pôles fonctionnels différenciés de manière stricte et catégorique.

Par ailleurs, le patrimoine de la SEM étant relativement restreint et la gestion de patrimoine étant l'une des principales activités de la SEM, 3 membres sont alors mobilisés pour réaliser conjointement cette gestion : le directeur général, la responsable de gestion locative (qui est la seule personne pour ce service) et la comptable, prestataire extérieur. Il n'y a pas de distinction stricte entre les activités de l'asset management, du property management et du facility management.

Ainsi, la stratégie de l'entreprise est d'attribuer les fonctions décisionnelles et stratégiques au directeur général, de confier la gestion globale du patrimoine à la responsable de gestion locative et la gestion de la comptabilité à un prestataire extérieur (cf. schéma ci-dessous).

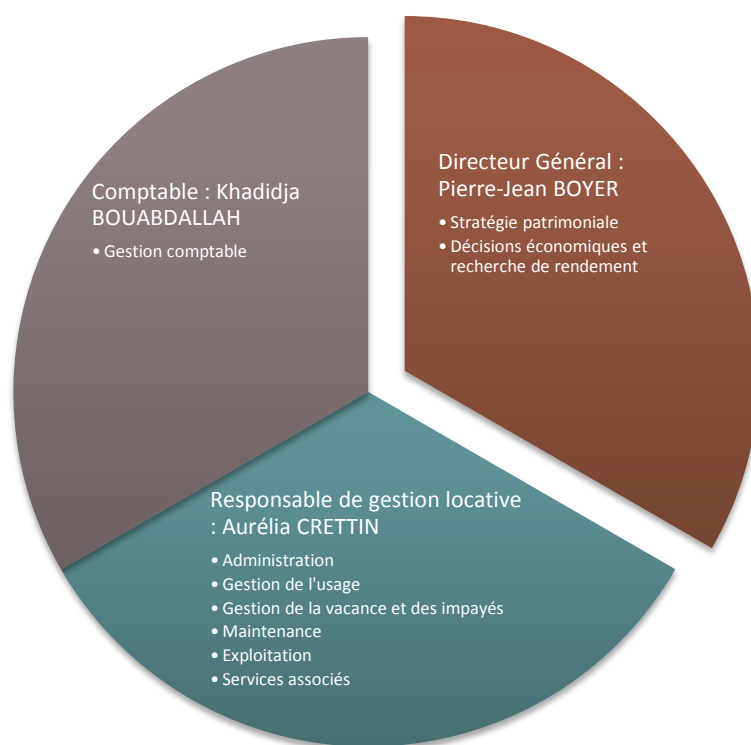


Figure 4 : Organisation de l'activité de gestion patrimoniale au sein de Givors Développement

Cette organisation, fruit de l'évolution de la société, a ses avantages mais aussi des inconvénients.

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> – Bonne connaissance du patrimoine et des locataires, par la responsable de gestion locative. – Proximité de la gestion et de l'usage. – La majeure partie des missions relatives à la gestion locatives est maîtrisée par une seule personne. – Communication aisée entre la gestion comptable et la gestion locative. – Externalisation de la comptabilité : veille technique, qualité de prestations, maîtrise des coûts, adaptation aux besoins de l'entreprise. 	<ul style="list-style-type: none"> – Insuffisance d'interactions entre les personnes en charge de la gestion locative d'une part, et de la stratégie patrimoniale et des décisions économiques d'autre part. – Manque de prise de recul dans la gestion locative du fait d'une gérance unique (par la responsable de gestion locative). – Peu de visibilité et de transparence de la gestion du patrimoine, pour des intervenants autres que la responsable de gestion locative. – Opacité des processus et procédures de la gestion locative. – Problématique de la prise en charge par une seule personne de la gestion patrimoniale, en cas d'absence. Quid du remplacement. – Carence dans la réalisation de certaines missions (gestion de contrôles réglementaires, maintenance préventive, gestion juridique, etc.). – Externalisation de la comptabilité : dépendance d'un service externe, difficulté de changement ultérieure de prestataire, pas d'accès direct à la comptabilité.

Afin d'évaluer de manière pertinente et constructive le pilotage de la gestion locative de la SEM, et particulièrement dans le but de ne pas viser une personne dans mon analyse, j'ai fait un diagnostic que j'ai soumis à ma maître d'apprentissage. Dans ce cadre, nous avons pu identifier et présenter les avantages et inconvénients du pilotage, afin de pouvoir proposer par la suite, des pistes d'amélioration et d'évolution.

1.1.2. Les moyens du gestionnaire

D'une manière générale, la gestion de patrimoine requiert 3 composantes, à la base de l'activité (Bonetto R. et Sauce G., 2005) :

- Le système d'informations : c'est-à-dire le savoir-faire du gestionnaire, sa connaissance du métier,
- L'organisation : moyens humains et matériels de l'entreprise,
- Le système informatique : outils informatiques (logiciels, arborescences, applications, etc.) ayant pour but d'augmenter la productivité.

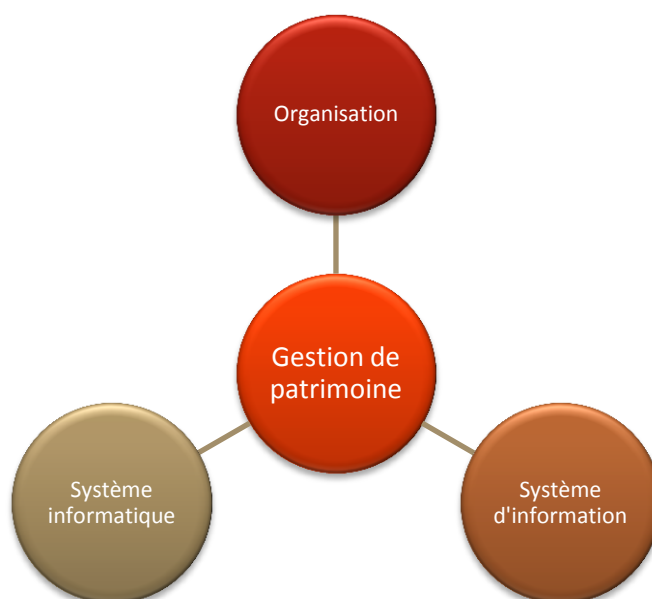


Figure 5 : Les composantes nécessaires à la gestion de patrimoine

Les moyens dont dispose la SEM, résultent de son évolution et des diverses stratégies internes. En effet, en 6 ans, la société a eu 3 directions différentes, modifiant, par conséquent, l'organisation et le fonctionnement internes.

Lorsque la responsable de gestion locative actuelle a repris le poste en 2006, le patrimoine était géré sans réelle organisation structurée et pérenne. De plus, les bases de données des opérations (types baux, conventions, plans, assurances, etc.) n'ont pas été complétées au fil des années, elles étaient donc largement incomplètes.

Finalement, le schéma suivant, fait un parallèle entre les composants énoncés par Bonetto R. et Sauce G et les moyens dont dispose la SEM.

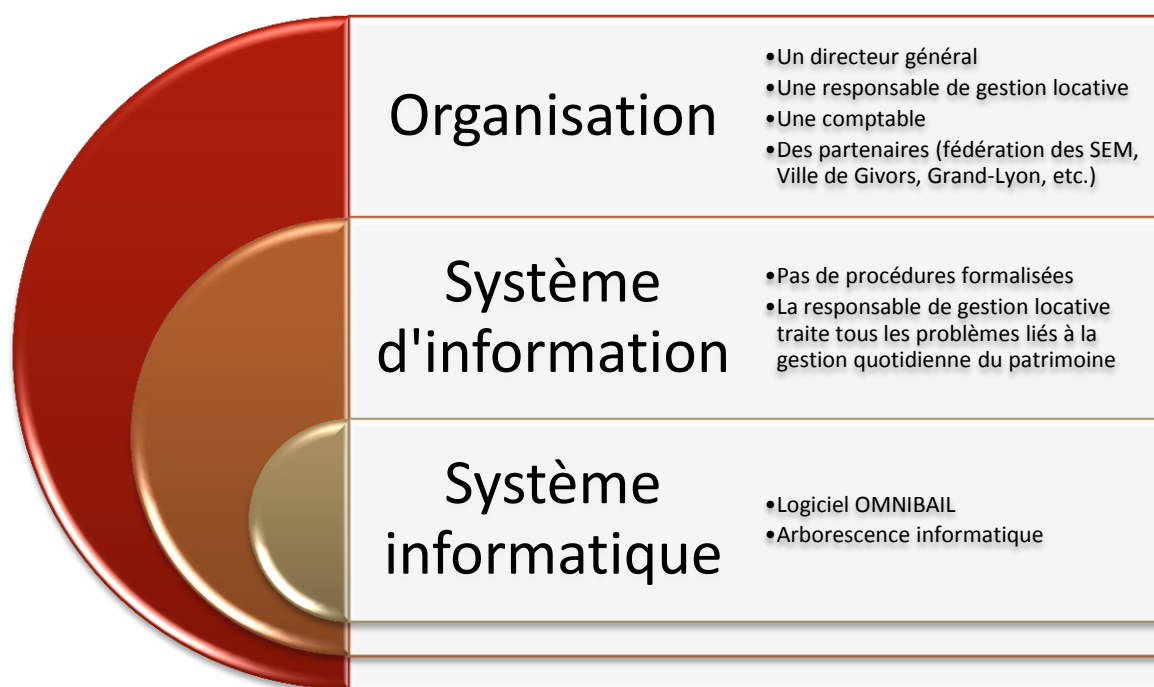


Figure 6 : Les moyens dont dispose la SEM pour gérer son patrimoine

La société dispose du logiciel de gestion locative : OMNIBAIL. Cependant, ce logiciel est particulièrement adapté pour la gestion de logements, et plus particulièrement les logements sociaux. Certaines mises à jour, réactualisations et adaptations ont dû être faites par les responsables du logiciel.

Finalement, les moyens de la société peuvent être évalués, selon ses avantages et inconvénients suivants :

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> – Un réseau de partenaires important – Fournisseur du logiciel informatique OMNIBAIL, effectue un bon suivi : à l'écoute, adapte le logiciel au patrimoine de la société, etc. – Prise de conscience de la nécessaire formalisation de la gestion locative. 	<ul style="list-style-type: none"> – Absence de procédures > peu de transparence et de lisibilité dans les activités de gestion locative. – Gestion quotidienne du patrimoine > pas de vision prospective possible. – Difficulté d'évaluer l'amortissement des immobilisations. – Pas de prospective d'améliorations techniques prévues au niveau comptable. – Logiciel informatique OMNIBAIL davantage adapté à la gestion de logements. – Une organisation restreinte, qui devrait faire appel à la communication, l'entre-aide et le partage de connaissances. – Une petite équipe qui se devrait d'être multitâche et multifonctionnelle. – Absence de tableaux de bords et de reporting : vacances, impayés, suivi des locataires, suivi des baux, etc.

L'évaluation des moyens a été réalisée sur le même procédé que l'évaluation du pilotage. C'est-à-dire que j'ai proposé un diagnostic à ma maître d'apprentissage, qui m'a ensuite orientée vers des formulations appropriées, et qui m'a également aidée à compléter cette analyse.

1.2. Analyse technique

Objectif : cette analyse de l'état technique des biens, permet de déterminer les besoins pour maintenir et améliorer les fonctionnalités d'usage. Ainsi, l'appréciation de l'état actuel du patrimoine servira de base pour la préconisation d'actions.

La toute première étape a été de réaliser des documents supports me permettant de répertorier tous les éléments techniques nécessaires à l'analyse du patrimoine. Le choix d'outils informatiques s'avère intéressant pour la conservation, la structuration et l'évolution des données. Je me suis appuyée sur :

- Un carnet de maintenance utilisé par des gestionnaires locatifs, qui m'a été communiqué par mon directeur,
- Un carnet d'entretien utilisé par les syndics, également communiqué par mon directeur,
- Les fiches « bâtimentaires » réalisés par l'Etat dans le cadre de la mise en place de schéma pluriannuel de stratégie immobilière des services déconcentrés,
- Du plan stratégique de patrimoine de Nantes Habitat,
- Du plan stratégique de patrimoine de la SEMISE,
- D'autres fiches détaillant les caractéristiques générales d'un bâtiment, notamment les fiches utilisées lors de la réalisation de l'étude prospective immobilière et foncière à Givors.

Cette partie m'a pris beaucoup de temps, car tous ces documents supports (hormis les fiches « bâtimentaires » qui sont dédiées aux immeubles de bureaux) étaient adaptés pour des logements. Il a donc fallu que je les adapte à des locaux commerciaux, professionnels et d'activités, qui n'ont pas les mêmes caractéristiques et problématiques.

De plus, n'ayant pas encore les connaissances techniques du patrimoine en question, j'ai réalisé une première fiche que j'ai dû constamment modifier au fur et à mesure que j'avançais dans l'analyse par opération.

Par ailleurs, dans l'objectif de créer un outil, exploitable et compréhensible pour tous, j'ai réalisé un guide d'utilisation. Ce dernier explicite et détaille les éléments à mentionner dans la fiche, et apporte également quelques précisions sur le fonctionnement et l'utilisation de ces documents Excel.

Une fiche « analyse technique », recensant toutes les caractéristiques fonctionnelles et techniques d'un bien, a été réalisée (cf. annexe 2). Le guide d'utilisation de ces fiches est joint également en annexe 2.

Une fiche a donc été complétée par opération.

Au fil de mes recherches réglementaires et législatives, sur les obligations pour le bailleur, une clarification des documents à fournir par le propriétaire d'un local commercial ou d'activités, m'est apparue primordiale. D'autant plus que la responsable de gestion locative n'en avait pas forcément la connaissance et que par conséquent la société n'était pas à jour sur ces obligations réglementaires.

Une rencontre avec Nathalie ESPINOSA, clerc aux collectivités territoriales, m'a permis d'apporter les précisions réglementaires suivantes, concernant les locaux commerciaux :

Documents	A réaliser en cas de location ?	A réaliser en cas de vente ?	Durée de validité	Conditions / Précisions
Diagnostic amiante ¹	Oui SI	Oui SI	3 ans si présence ∞ si absence	Si le PC a été déposé avant le 01/07/97.
DPE ²	Oui	Oui	10 ans	Documents à valeur informative.
ERNT ³	Oui	Oui	6 mois	X
mesurage "CARREZ" ⁴	Non	Oui SI	1 an	Si le bien est en copropriété.
Diagnostic plomb ⁵	Oui SI	Oui SI	1 an si présence ∞ si absence	Si bâtiment a été construit avant 1949 <u>ET</u> Si usage mixte.
Diagnostic installation gaz	Non	Non	3 ans	Obligatoire uniquement pour les habitations.
Annexe environnementale	Oui SI	Oui SI		Bureaux ou commerces > 2000 m².

De plus, en cas de réalisation d'un avenant pour un bail commercial, la mise à jour des diagnostics « indispensables » (diagnostic amiante) est fortement recommandée, même si l'avenant ne porte pas sur cette modification.

J'ai, dans un premier temps, pris connaissance des informations générales de chaque bien. Pour cela, je me suis appuyée sur les données disponibles sur internet (cadastre, géoportail, google Maps, ...), ainsi que sur les documents internes relatifs, à la gestion locative (baux, vente, travaux, ...) et à l'opérationnel (PC, plans, déclarations, DOE ...), dont je disposais.

Nota : il n'a pas été fait état des ERNT, car les informations mentionnées dans ce document sont mentionnées dans la partie « Urbanisme » de l'analyse technique.

Dans un deuxième temps, afin de prendre connaissances des biens et d'évaluer l'état des éléments techniques gérés par Givors Développement, j'ai visité les parties communes, accompagnée de la responsable de gestion locative. Sa bonne connaissance du patrimoine a été d'une grande aide pour la précision des données. D'autres éléments d'informations techniques m'ont été précisés par les autres membres de l'équipe de Givors Développement.

Dans un troisième temps j'ai pris rendez-vous avec certains locataires afin de visiter les locaux privés. Cependant, par manque de temps, j'ai ciblé les bâtiments vétustes, et plus particulièrement les locaux pour lesquels Givors Développement à la charge les grosses réparations.

Pour tous les locaux/bâtiments visités, un reportage photos a été réalisé. Ce dernier permet de rendre compte de l'état des lieux et sert de justification pour la présentation des résultats.

¹ Articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique

² Articles L 134-1 et L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation

³ Articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement

⁴ Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996

⁵ Article L. 1334-7 du Code de la santé publique

1.2.1. Analyse individuelle

Pour chacune des opérations, il a été fait état des éléments repérés à améliorer au niveau de la technicité. Ces préconisations reposent sur d'éventuelles visites, des retours d'expériences, avis, observations et remarques de l'équipe de Givors Développement (plus particulière d'Aurélia CRETIN, responsable de gestion locative et Claire LINOIS, chargée de mission).

Ainsi, un tableau d'état des lieux de l'état technique qui inventorie toutes les opérations locatives, a été réalisé, il est joint en annexe 3. Des observations et préconisations en termes d'améliorations techniques envisageables (l'attractivité ou encore la partie économique de l'opération n'ont donc pas été prises en compte dans les préconisations techniques citées dans cette partie) sont précisées dans ce tableau récapitulatif.

1.2.2. Synthèse et comparaison

Au terme de l'analyse technique un certain nombre de documents ont pu être répertoriés et étudiés (acte de vente, baux, plans, diagnostics, etc.). La synthèse des documents ainsi, récupérés, a été inventoriée dans un tableau récapitulatif, joint en annexe 4, qui permet d'identifier les renseignements (actes, diagnostics, etc.) manquant. Plus précisément, ce tableau indique les documents absents mais non obligatoires, et ceux absents mais obligatoires au regard des spécificités du bâtiment (date de construction, copropriété ou non, etc.).

De plus, les contrats d'entretien et de maintenance existants ont été traités à part. En effet, la charge de ces travaux dépend de la situation de la propriété foncière (bail emphytéotique, bail à construction, etc.) et des baux de chaque locataire. Ainsi, un tableau synthétique des contrats existants et des contrats manquants pour chaque opération a été réalisé, il est joint en annexe 5.

Par ailleurs, quelques bâtiments n'ont pu être visités, et par conséquent, leurs états techniques n'ont pu être évalués.

Au terme de l'analyse technique, on a pu faire le constat de données souvent partielles, dispersées et hétérogènes dans leur niveau de détail. Plus spécifiquement, les défauts suivant, communs à divers locaux, se sont dégagés :

- Manque d'une stratégie globale pour la gestion des contrats d'exploitation et de maintenance du patrimoine.
 - Gestion globale des contrats par Givors Développement.
 - Gestion des contrats par les locataires.
- Manque de cohérence et d'uniformité des données : les documents papiers ne sont pas toujours répertoriés au niveau informatique, et vice-versa.
- Absence de documents obligatoirement requis (plans, diagnostics, contrats de syndic, etc.).
- Peu de suivi et de vérification du bon fonctionnement et entretien, et du maintien en état correct des locaux : pas de visites réalisées, carence dans le suivi administratif des obligations des locataires (assurances, diagnostics éventuels, contrats d'entretien et de maintenance, etc.).
- Les opérations ont plusieurs noms ce qui ne facilite pas la compréhension.

D'autre part, suite à l'état des lieux technique, quelques questions ont été soulevées et restent en suspens. Il sera nécessaire pour la SEM, de prêter attention et éclaircir ces interrogations par la suite.

- Quel est l'inventaire des travaux réalisés sur chaque opération ?
- Précision des informations techniques sur les matériaux et équipements présents dans chaque bien.
- Quelle durée d'amortissement des immobilisations pour chaque opération ?
- Quels sont les locaux qui nécessiteront des travaux d'accessibilité PMR ?

Actuellement, l'échéance de mise en accessibilité des ERP existants de 5^{ème} catégorie, est fixée au 1^{er} janvier 2015.

Ce travail de collecte et de rassemblement des données, a été relativement long et fastidieux. Toutefois, c'est une étape importante et indispensable pour la définition de stratégies et de plans d'actions.

Finalement, sur la base de l'analyse technique de chaque opération et d'une notation globale commune, une comparaison peut être étudiée. Le classement selon l'urgence d'intervention est le suivant :

	Nom opération	Numéro opération	Etat technique	Etat du bâti	Etat des parties communes	Etat des parties privatives	Etat des équipements collectifs	Etat des espaces ext.	Risque inondation	Risque technologique
Technique ++	Local SALENGRO	0535	100	100	0	100	0	0	non	non
	Cité Avenir	0519	88	100	100	0	75	75	non	non
	Concession FIAT	0538	88	100	0	0	0	75	oui	non
	Centre de tri postal	0523	78	0	0	0	0	0	non	oui
	CC Bans	0515	75	100	0	0	0	50	non	oui
Technique +	Centre exploitation GRDF	0517	75	0	0	0	0	0	non	non
	Local PASTEUR	0536	75	0	0	0	0	0	non	non
	Hotel des finances	0504	70	0	0	0	0	0	non	non
	GPIM	0512	65	75	75	100	50	25	non	non
	12 place de la Liberté	0113	63	50	0	75	0	0	oui	non
	CC Plaine Robinson	0509	58	75	0	0	25	75	oui	non
	Le PATIO	0502	56	50	50	0	75	50	non	non
	6 place Carnot	0506	55	0	0	0	0	0	oui	non
	Joueurs Barbusse	0111	50	50	0	50	0	0	non	non
	VERN'ACTIF	0131	38	25	0	50	25	50	non	non
Technique -	Local CHAPPAT	0534	38	50	0	25	0	0	non	non
	Parcelle Carnot	0532	25	0	0	0	0	25	oui	non

Bâtiments non visités : leur état technique a été estimé au vu de leur ancienneté et de la connaissance des locaux.

Figure 7 : Classement du patrimoine en fonction de l'état technique des biens

Critères de notations :

- 100 : Etat neuf ou rénové
- 75 : Bonne qualité > fonction parfaitement remplie, intervention au-delà de 10 ans
- 50 : Défauts mineurs et ponctuels > fonction remplie, intervention entre 2 et 10 ans
- 25 : Mauvais état > fonction non remplie, intervention dans l'année
- 0 : état non évalué, ou n'ayant pas lieu d'être

Tous les groupes évalués sont pondérés sur la même base, qui est égale à 1. Lorsque le groupe n'a été pas évalué ou n'a pas lieu d'être (résultat = 0), il n'a pas été intégré au calcul.

Remarque : certains bâtiments n'ont pu être visités, l'évaluation de leur état technique est donc basée sur leur année de construction ainsi que sur la connaissance, dont l'équipe de Givros Développement, a de ces locaux.

1.3. Analyse de l'attractivité

Objectif : cette analyse consiste en l'étude de l'adéquation des bâtiments vis-à-vis de leur usage afin d'évaluer et anticiper les améliorations/reconfigurations envisageables.

Les aspects suivants ont été traités : accessibilité, circulations, accès PMR, services, équipements, qualité de vie, développement durable etc.

1.3.1. Analyse individuelle

Un document Excel à compléter, recensant les éléments relatifs à l'attractivité du bien, au regard de son utilisation a été réalisé (cf. annexe 6). Le guide d'utilisation de ces fiches nommées « analyse de l'attractivité », est joint en annexe 6.

Une fiche a donc été complétée par opération.

- Diagnostic patrimoine

Il s'agit d'évaluer le bien dans sa globalité au regard de sa fonctionnalité et son confort dans le but de pouvoir identifier les éléments qui pourraient être améliorés. Cette partie est donc une analyse plus large que la partie « technique », traitant uniquement des éléments ou locaux sur lesquels l'exploitant peut intervenir.

- Diagnostic environnemental : fonctionnement du bâtiment avec son environnement immédiat et qualité des espaces

Cette partie vise à étudier l'attractivité du quartier dans lequel se situe le bien. Ainsi, l'adaptation de l'environnement à l'activité du bien pourra être déterminée, de plus, d'éventuelles évolutions urbaines, sociales ou économiques pourront être mesurées.

Un détail sur l'évaluation de l'attractivité de chaque bien a été réalisé sous forme de tableau récapitulatif, document joint en annexe 7.

Cette analyse a été réalisée à l'aide d'informations disponibles sur internet (plans, Google Maps, Géoportail, ...), de connaissances personnelles (issues de visites, recherches documentaires, ...) et de retours d'expérience, partages de savoirs, observations et remarques de toute l'équipe de Givors Développement (plus particulièrement d'Aurélia CRETIN, responsable de gestion locative).

1.3.2. Synthèse et comparaison

D'une manière générale, il ressort de l'analyse globale de l'environnement à l'échelle du quartier, que peu de place est accordée aux cycles sur Givors. En effet, on relève très peu de pistes cyclables, de parking vélos. Par ailleurs, bien qu'il y ait des bus (Transports en Commun Lyonnais et transports du département), leur fréquence et les dessertes restent faibles. L'accent est particulièrement mis sur l'usage du train, avec l'installation de nombreuses places de stationnement en parking relais.

Ainsi, l'accès en voiture, en trains et dans une moindre mesure les déplacements piétons, sont privilégiés sur la commune.

De plus, cette analyse a permis de mettre en exergue la problématique des bâtiments construits pour un « usage unique », dont la flexibilité et l'adaptabilité sont remises en question pour un accueil éventuel d'autres activités (an cas de changement de locataires).

Finalement, le classement de la concordance entre l'usage des biens et leur environnement (à l'échelle du bâti ou du quartier) est le suivant :

	Nom opération	Numéro opération	Note globale attractivité	Attractivité du patrimoine	Conception du bâti	Abords et espaces ext.	Confort d'usage	Attractivité de l'env.	Qualité de l'accessibilité	Qualité de l'env.	Formes urbaines	Image et tranquillité	Offre services publics de proximité	Offre commerciale de proximité
Attractivité ++	Concession FIAT	0538	94	100	0	100	0	88	75	100	100	75	100	75
	Hotel des finances	0504	85	75	0	75	0	96	100	100	75	100	100	100
	Cité Avenir	0519	85	75	50	100	0	96	100	100	75	100	100	100
	Local SALENGRO	0535	81	75	75	75	75	88	75	75	75	100	100	100
Attractivité +	Centre exploitation GRDF	0517	79	75	0	75	0	83	75	75	75	75	100	100
	GPIM	0512	77	67	75	50	75	88	75	75	75	100	100	100
	12 place de la Liberté	0113	77	58	50	50	75	96	75	100	100	100	100	100
	CC Bans	0515	71	75	0	75	0	67	75	50	50	75	75	75
	Local PASTEUR	0536	69	50	0	50	0	88	75	75	75	100	100	100
	6 place Carnot	0506	67	50	0	50	0	83	75	75	75	75	100	100
	Jouteurs Barbusse	0111	65	42	50	50	25	88	75	75	75	100	100	100
	CC Plaine Robinson	0509	60	67	75	50	75	54	25	50	50	50	50	100
	Parcelle Carnot	0532	60	38	0	50	25	83	75	75	75	75	100	100
	Le PATIO	0502	56	67	75	50	75	46	50	50	25	50	50	50
	Local CHAPPAT	0534	56	25	25	25	25	88	75	75	75	100	100	100
	Centre de tri postal	0523	54	63	50	75	0	46	50	50	25	25	50	75
	VERN'ACTIF	0131	46	33	50	25	25	58	50	50	50	50	75	75

Figure 8 : Classement du patrimoine en fonction de l'attractivité des biens

Critères de notations :

- 100 : Réponse aux besoins parfaitement adaptée
- 75 : Niveau de prestation adapté aux besoins – Fonction remplie
- 50 : Niveau de prestation insuffisant – Fonction mal remplie
- 25 : Prestation inexistante et nécessaire – Fonction non remplie
- 0 : critère non évalué, ou n'ayant pas lieu d'être

Tous les critères évalués sont pondérés sur la même base, qui est égale à 1. Lorsque le critère n'a été pas évalué ou n'a pas lieu d'être (résultat = 0), il n'a pas été intégré au calcul.

1.4. Analyse économique

Objectif : l'analyse économique a pour but d'optimiser les dépenses liées aux charges locatives et aux frais de gestion des biens.

1.4.1. Analyse individuelle

Pour la réalisation des fiches « analyse économique », je me suis basée sur les rapports d'évaluation de biens établis par le notaire BAZAILLE.

Il était alors envisagé d'évaluer la valeur locative de chaque bien néanmoins, il a été jugé comme non nécessaire et pertinent de comparer la valeur du bien au marché givordin car il y a peu d'opérations comparables (plupart des bâtiments sont anciens) et le patrimoine de la SEM comprend plusieurs opérations spécifiques.

L'idée a été d'analyser, à partir des tableaux de résultats (d'exploitation / financier / exceptionnel) par opération locative qui m'ont été communiqués par le directeur, la rentabilité de chaque opération.

Un document Excel à compléter, recensant les éléments relatifs aux baux et aux prix de location d'une part, et aux résultats du bien d'autre part, a été réalisé (cf. annexe 8). Le guide d'utilisation pour l'analyse économique est joint en annexe 8.

Une fiche a donc été complétée par opération.

Ayant moins de connaissances dans l'analyse économique et financière de biens immobiliers, et particulièrement concernant la comptabilité d'opération, j'ai eu plus de difficultés pour cette partie. Toutefois, l'équipe de Givors Développement et la comptable m'ont été d'un grand soutien et d'une grande aide pour l'avancement dans cette étape.

J'ai donc, dans un premier temps, sollicité la comptable afin de m'expliquer sa démarche en comptabilité locative, et la signification des résultats par opération (résultat d'exploitation, résultat financier, résultat exceptionnel).

Puis, dans un second temps, ma maître d'apprentissage et mon directeur m'ont accompagnée et aidée dans l'analyse des résultats par opération, et plus particulièrement sur l'explication de ces résultats qu'ils soient bénéficiaires ou déficitaires.

Finalement, un état des lieux de l'économie du patrimoine a été réalisé sous forme de tableau récapitulatif, ce document est joint en annexe 9. Il mentionne, pour chacune des opérations locatives, des observations sur les résultats et propose des préconisations en termes d'investissement.

1.4.2. Synthèse et comparaison

Les points suivants ont été soulevés, concernant plusieurs opérations, suite à l'analyse de l'attractivité du patrimoine :

- Les assurances des locataires : beaucoup ne sont pas à jour (au regard des documents détenus par Givors Développement).
- Les coûts des impayés, les coûts de gestion (directs et indirects) sont des éléments qui ne sont pas intégrés dans l'analyse comptable du compte de résultats par opérations. Ceci est expliqué par le fait qu'il n'y a pas de gestion analytique au sein de la société.

En effet, le bilan économique par opération locative prend en compte les loyers quittancés, ne correspondant pas forcément aux loyers payés.

Il serait donc intéressant pour la SEM, de prendre en considération ces différents coûts (impayés + gestion + fonctionnement) dans une comptabilité analytique de la gestion locative. De plus, une amélioration du suivi des impayés doit être intégrée par la société, avec la mise en place d'un plan d'actions.

- On prêterait une attention particulière aux bâtiments ayant une utilisation spécifique, et qui possèdent les résultats les plus importants.
- Indices de révision et d'indexation des loyers

Actuellement, l'indice sur lequel est basée la révision de la plupart des loyers (2 baux sont basés sur l'ILC⁶), est l'INCC⁷. Cet indice a récemment connu une forte augmentation, se répercutant alors sur les loyers des locataires de la SEM, et par conséquent améliorant le résultat des opérations locatives de la société. Cependant, actuellement cet indice connaît une baisse.

Il devra donc être étudié les divers autres indices de révisions existants (avantages/inconvénients, évolutions, etc.) afin d'identifier et sélectionner celui ou ceux les plus bénéficiaires pour la SEM. Ces indices seront alors à intégrer dans les futurs baux établis.

Nota : si des investissements étaient engagés sur les opérations locatives, les travaux pourraient être réalisés sur les fonds propres de la SEM.

⁶ Indice des Loyers Commerciaux

⁷ Indice National du Coût de la Construction

Finalement, la comparaison des résultats de chacune des opérations sur les années précédentes a permis de mettre en exergue les opérations déficitaires, et celles plutôt rentables. De plus, ces résultats montrent les opérations sur lesquelles il est nécessaire de se focaliser afin de les améliorer techniquement.

Nom opération	Numéro opération	Résultat 2007	Résultat 2009	Résultat 2010	Résultat 2011	Résultat 2012
Jouteurs Barbusse	0111	-492,48	18 420,00	24 474,00	25 316,00	22 393,69
12 place de la Liberté	0113	6 817,54	-698,00	-81,00	12 396,00	8 192,03
VERN'ACTIF	0131		12 196,00	9 679,00	10 829,00	-3 148,95
Le PATIO	0502	0,00		46 386,00	46 386,00	13 521,24
Hotel des finances	0504	33 944,32	161 905,00	159 035,00	177 347,00	214 256,51
6 place Carnot	0506	2 109,29	2 324,00	5 088,00	4 555,00	5 700,54
CC Plaine Robinson	0509	-129 171,18	-65 003,00	-44 502,00	-8 295,00	-44 056,74
GPIM	0512	75 198,48	84 501,00	-9 935,00	-23 724,00	-9 240,25
CC Bans	0515	-59 953,60	-93 354,00	-228 150,00	-130 210,00	-376 456,36
Centre exploitation GRDF	0517	-2 500,62	21 923,00	16 246,00	20 595,00	26 723,10
Cité Avenir	0519	24 000,00	X	X	X	23 060,30
Centre de tri postal	0523	-0,20	46 814,00	61 958,00	57 285,00	71 172,16
Parcelle Carnot	0532					
Local CHAPPAT	0534		-392,00	-6 696,00	-7 322,00	-1 337,14
Local SALENGRO	0535			-504,00	3 048,00	4 542,80
Local PASTEUR	0536		-132,00	-1 149,00	-870,00	-571,77
Concession FIAT	0538	X	X	X	3 748,00	8 061,36
Total opérations =		-50 048,45	188 504,00	31 849,00	191 084,00	-37 187,48

Figure 9 : Résultats par opération locative

Remarque : en raison des délais restreints, les résultats 2013 n'ont pu être intégrés à l'analyse économique. Toutefois, nous avons pu estimer ces résultats au vu de la location des lots de chaque opération locative.

Ainsi, nous avons estimé une légère variation sur chacun des résultats par opération locative hormis pour les opérations suivantes, qui devraient devenir bénéficiaires en 2013 : CC Plaine Robinson et GPIM.

1.5. Synthèse de l'état des lieux et du diagnostic

L'état des lieux et le diagnostic ainsi réalisés, mettent en exergue plusieurs enjeux relatifs au patrimoine. Deux analyses ont été identifiées :

- Au regard de la gestion patrimoniale

Ce critère concerne l'organisation interne à l'entreprise, et ses moyens (matériels, informatiques, administratifs et humains).

- Au regard de l'état du patrimoine

Cette analyse multicritères, traduit l'intérêt de chaque bien au regard des réalités patrimoniales observées ou estimées.

Le graphique ci-dessous, permet de donner une vision globale de la situation de chaque bien au regard des trois critères évalués, et plus particulièrement d'identifier les opérations locatives ayant peu d'intérêt et sur lesquels il serait nécessaire de se focaliser, en étudiant des possibilités d'évolution (requalification, vente, conservation en l'état, etc.).

De plus, on peut également mentionner les opérations bénéfiques pour la SEM, mais qui pourraient être davantage optimisées et sur lesquelles des améliorations seront proposées.

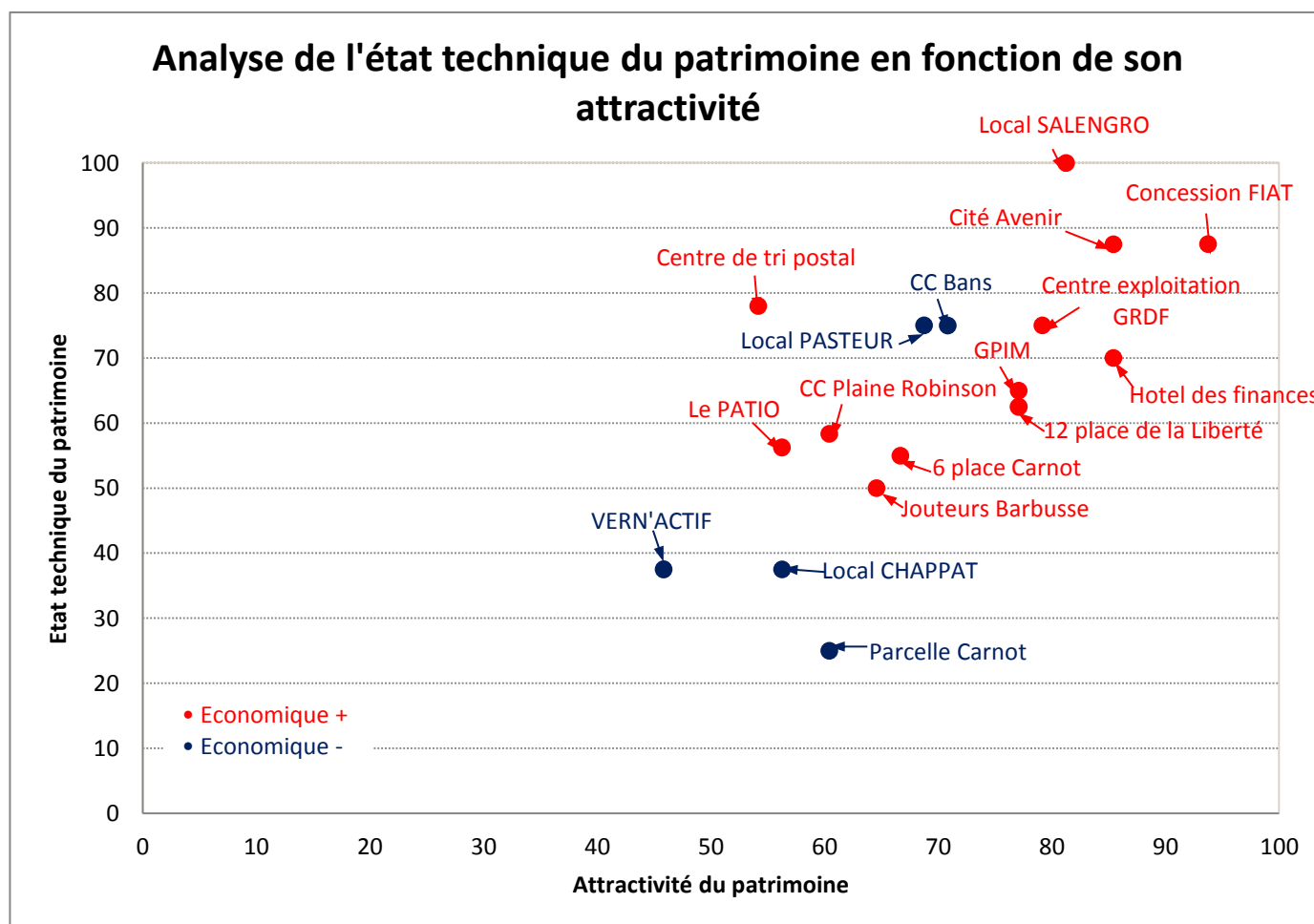


Figure 10 : Analyse de l'état technique du patrimoine en fonction de son attractivité et des résultats par opération locative

La notation de l'état technique et de l'attractivité de chaque bien, correspond à la notation globale calculée précédemment.

L'évaluation de l'aspect économique est basée sur l'estimation des résultats 2013 des opérations locatives :

- « Economique + » correspond à un résultat positif.
- « Economique - » correspond à un résultat négatif.

Finalement, les points essentiels qui se dégagent de l'état des lieux et du diagnostic sont synthétisés ci-après :

Gestion

- Une gestion maîtrisée par une seule personne.
- Bonne connaissance du patrimoine : proximité de la gestion et de l'usage.
- Absence de formalisation des procédures et processus de la gestion locative.
- Une gestion au quotidien du patrimoine.
- Manque de retours et de transparence de l'activité de gestion locative.
- Une activité de gestion patrimoniale à clarifier : responsabilités et missions.

Technique

- Une majorité de bâtiments, construits après 2005, bénéficie d'un état technique satisfaisant.
- 4 opérations locatives nécessiteraient des travaux d'amélioration technique sur le court terme.
- Cependant, un certain nombre d'opérations n'ont pu être visitées.

Attractivité

- Un patrimoine attractif, au regard de la destination des biens : localisation et conception des bâtis adaptées.
- Un environnement (quartier dans lequel est implanté chaque bâtiment) approprié aux usages des biens.
- Quelques bâtis construits pour une activité spécifique à surveiller (au regard de leur flexibilité, leur adaptation et leur évolution).

Economique

- Une amélioration présumée et attendue des résultats entre 2012 et 2013 (hors CC Bans).
- Les opérations les plus bénéficiaires sont les opérations à "usage unique".
- Coûts de fonctionnement et impayés non intégrés à la présente analyse.
- Des fonds propres qui permettent de réaliser des investissements sur les opérations locatives.

Figure 11 : Synthèse de l'état des lieux et du diagnostic

2. Définition des orientations stratégiques

Objectif : définition d'objectifs et d'orientations stratégiques d'intervention sur le patrimoine de Givors Développement en fonction de ses compétences, ses moyens et ses objectifs et ambitions.

Les orientations stratégiques d'intervention sur le patrimoine ont été définies au vu de l'attractivité du parc locatif, du contexte économique (marché local, moyens financiers de l'entreprise, ...) et politique (stratégie de l'entreprise, politiques publiques, ...).

En effet, après avoir achevé le diagnostic immobilier du patrimoine de la SEM, une réunion de présentation des préconisations découlant de cet état des lieux, a été organisée avec le directeur général de la société, la responsable de gestion locative et ma maître d'apprentissage.

Durant cette réunion, j'ai brièvement exposé les enjeux relatifs aux biens, afin d'avoir une vision globale du patrimoine en l'état actuel et des évolutions envisageables. Nous avons alors pu échanger sur nos points de vue concernant les stratégies à préférer. Des orientations stratégiques ont été consenties par l'équipe de Givors Développement, tout en autorisant une évolution sur d'éventuelles autres orientations qui se dégageraient par la suite.

Finalement, l'instauration d'orientations stratégiques, s'inscrit dans la politique de l'entreprise. Ce sont donc des nouveaux objectifs qui doivent être intégrés à l'activité de gestion locative, mais qui doivent également être considérés par l'ensemble de l'équipe au vu de son petit nombre.

Ainsi, les objectifs généraux et orientations stratégiques de gestion patrimoniale, identifiés et définis par la SEM sont les suivants.

2.1. Pérenniser sa gestion patrimoniale

Principes : conserver et optimiser son activité locative (ressource principale de la SEM), notamment dans un but d'amélioration du service rendu et de qualité de service.

- ❖ Maintenir et améliorer l'activité de gestion patrimoniale.
- ❖ Poursuivre l'effort de structuration et de lisibilité par tous les membres de la société, de la gestion locative interne.
- ❖ Entretenir l'équilibre économique et financier de la gestion locative.

2.2. Conserver et améliorer son patrimoine

Principe : politique d'adaptation, d'amélioration, de valorisation du patrimoine, et réflexion sur l'intégration d'un volet développement durable.

- ❖ S'assurer de la conformité et du respect des obligations réglementaires des opérations locatives.
- ❖ Mener des actions de requalification et mise à niveau du patrimoine existant pour le rendre plus attractif et performant.
- ❖ Analyser les pistes d'améliorations en terme de développement durable, notamment dans l'objectif de réduire les charges locatives.
- ❖ Préserver le patrimoine en bon état général de fonctionnement et s'assurer de son bon entretien.

2.3. Anticiper les évolutions et changements affectant le patrimoine

Principe : prévoir les actions à mener sur le patrimoine, en termes d'entretien et de maintenance, vis-à-vis des mises aux normes, évolution des réglementations, réhabilitations, etc.

- ❖ Se conformer aux évolutions réglementaires.
- ❖ Rester vigilant sur l'adaptation, la flexibilité et l'évolution du patrimoine afin de prévenir d'éventuelles mutations, modifications des biens locatifs.
- ❖ Anticiper les évolutions structurelles et travaux de solidité du patrimoine.
- ❖ Prendre en compte les projets urbains engagés, ayant un impact sur le patrimoine : remise à niveau du bien, adaptation des activités, etc.

2.4. Développer et adapter son patrimoine au contexte givordin

Principe : participer au développement économique givordin en adaptant les actions patrimoniales de la SEM et l'offre locative, à la demande et au contexte local.

- ❖ Elargir son patrimoine locatif d'activités sur Givors pour répondre à une demande croissante en locaux d'activités : investissement et requalification des locaux commerciaux vacants, ayant du potentiel.
- ❖ Accorder les enjeux du patrimoine de la société, aux réalités locales : privilégier la vente de biens ne pouvant être rentabilisés et valorisés par Givors Développement.
- ❖ Intégrer également, la potentielle gestion d'une partie du parc immobilier d'activités et de commerces de la Ville de Givors.

3. Mise en place de plans d'actions

Objectif : en fonction des orientations stratégiques ainsi validées, définition des actions à mettre en œuvre dans les années à venir.

Après avoir fixé les principales orientations stratégiques de la société, nous avons réfléchi aux actions à mettre en œuvre sur les prochaines années.

Afin de proposer des actions pertinentes et réalisables, j'ai organisé des rencontres avec la responsable de gestion locative et ma maître d'apprentissage, afin d'échanger et discuter des pistes d'actions perspicaces. Ainsi, sur la base des tableaux de synthèse et de comparaison du patrimoine, des points de vue : technique, attractif et économique, nous avons discuté des enjeux de chacune des opérations locatives.

Dans le même temps, ces rencontres ont également été l'occasion de confronter les améliorations et stratégies que j'avais identifiées d'une part, aux expériences et suggestions des autres membres de l'équipe, d'autre part.

Au terme de ces réunions, deux plans d'actions ont été réalisés. En effet, il est apparu nécessaire et primordial de différencier les deux échelles d'actions suivantes :

- Echelle de l'activité de gestion patrimoniale : définition d'actions généralisées basées sur les enjeux communs à l'ensemble du patrimoine.
- Echelle des opérations : définition d'actions spécifiques à chaque bien basées sur la connaissance et le potentiel de chaque opération locative.

Plus précisément, concernant le plan d'actions par opérations locatives, pour certains biens, nous avons identifié plusieurs scénarios envisageables pour lesquels les actions ont été déroulées.

Ces plans d'actions ont ensuite été soumis au directeur général pour approbation et sélection des scénarios à appliquer, en cohérence avec la politique interne à l'entreprise.

Des échéances de mise en œuvre ont été indiquées dans ces plans d'actions, afin de pouvoir planifier par la suite les missions à réaliser. Ces échéances sont relativement souples, elles correspondent aux délais d'intervention suivants :

- Long terme : intervention au-delà de 10 ans,
- Moyen terme : intervention entre 2 et 10 ans,
- Court terme : intervention dans l'année.

Ces deux plans d'actions proposés, s'inscrivent donc dans une démarche d'amélioration, d'anticipation et de coordination des objectifs de la SEM.

3.1.Les actions généralisées

Dans un premier temps, des actions généralisées à l'activité de gestion locative et au patrimoine d'une manière générale, ont été identifiées.

Un plan d'action général, concernant l'ensemble du patrimoine et en lien avec les stratégies définies par la société, est donc proposé ci-après.

PLAN D'ACTIONS GENERAL

Objectifs et stratégies	Actions	Observations	Échéance	Etat d'avancement
Pérenniser la gestion patrimoniale				
Maintenir et améliorer l'activité de gestion patrimoniale	Prévoir des formations de perfectionnement pour la responsable de gestion locative		Moyen terme	
	Améliorer les échanges et la communication entre la gestion locative et les décisions relatives aux stratégies patrimoniales et économiques	Fixer des réunions périodiques régulières	Court terme	
Améliorer l'organisation et la lisibilité de la gestion de patrimoine	Définir un nom unique pertinent et logique pour chacune des opérations, utilisé et partagé par l'ensemble de la société	cf. proposition en annexe 10	Court terme	
	Etablir une formalisation administrative et informatique en cohérence, lisible et accessible par tous les membres de la société	Classement recommandé : - dossier GENERALITES - dossier CONTRATS - dossier TRAVAUX - dossier COPROPRIETE (si besoin)	Court terme	
	Mettre en place des tableaux de bords et des reportings, constamment mis à jour (automatisation de certaines tâches ?) afin d'assurer un suivi régulier et durable du patrimoine.		Court terme	
	Mettre en place des carnets d'entretien par opération afin de suivre les travaux réalisés et prévoir d'éventuelles modifications et/ou améliorations techniques	Prévoir une formalisation de carnet d'entretien adapté au patrimoine de la SEM	Moyen terme	
	Intégrer un suivi des travaux sur OMNIBAIL	Prévoir la définition d'un budget prévisionnel par opération	Court terme	
	Formaliser les processus et procédures de gestion locative		Moyen terme	
Entretenir l'équilibre économique	Intégrer une comptabilité analytique par activité intégrant les coûts de gestion		Moyen terme	
	Etudier l'évolution des indices de révisions et d'indexation des loyers	Intégrer une clause de non-réduction des loyers si indice diminue	Moyen terme	
Conserver et améliorer le patrimoine				
S'assurer de la conformité et du respect des obligations réglementaires	Vérifier l'existence de contrats d'entretien et de maintenance, pour toutes les parties gérées par Givors Développement		Court terme	
	Faire réaliser les diagnostics et documents manquants (plans, DPE, ...)	cf. annexe 4 + annexe 11	Court terme	
	Réaliser un diagnostic de contrôle de l'accessibilité sécurité incendie sur tout le patrimoine, par un bureau de contrôle		Court terme	
Requalifications et mise à niveau du patrimoine	X	X	X	
Intégrer les enjeux environnementaux	Inciter et sensibiliser les locataires aux enjeux environnementaux (mise en place du tri sélectif, meilleure maîtrise de leurs charges, ...)	Communication auprès des locataires	Moyen terme	
	Réaliser un suivi régulier de la consommation en temps réel par bâtiment des parties communes	Prévoir un outil de suivi des consommations (Excel, autre ?)	Court terme	
	Intégrer des dispositions environnementales dans des prochains baux en se basant sur l'annexe environnementale		Moyen terme	
Préserver le patrimoine en bon état de fonctionnement et s'assurer de son bon entretien	Réaliser une visite de tous les locaux au moins 1 fois par an	Mettre en place une alerte sur OMNIBAIL	Court terme	
	S'assurer du respect des obligations des locataires (assurances, diagnostics, contrat d'entretien et de maintenance, etc.)	Mettre en place une alerte sur OMNIBAIL	Court terme	
	Choix d'une stratégie globale sur tout le patrimoine pour la gestion des contrats : - Prise en charge par le locataire Dans ce cas prévoir : un suivi des contrats pris par les locataires + visites des lots + clause dans les baux - Prise en charge par Givors Développement : question de la répercussion des coûts (quid impayés) Dans ce cas prévoir une clause dans les baux	Concerne plus spécifiquement la climatisation et le désenfumage	Court terme	
	Instaurer une clause résolutoire dans les prochains baux, en cas de non-fourniture des documents obligatoires par les locataires		Court terme	
Anticiper les évolutions et changements affectant le patrimoine				
Se conformer aux évolutions réglementaires	Réaliser un diagnostic de contrôle de l'accessibilité PMR, sur tout le patrimoine, par un bureau de contrôle		Moyen terme	
	Prévoir dans les futurs baux réalisés, une prise en charge explicite des travaux de mise en conformité de l'accessibilité PMR, par le preneur.		Court terme	
	Etudier les baux des lots nécessitant des travaux de mise en conformité accessibilité PMR afin d'anticiper des négociations pour la prise en charge des frais afférents		Moyen terme	
Rester vigilant sur l'adaptation et l'évolution du patrimoine	Réaliser une étude sur les bâtiments construits pour une activité spécifique, afin d'anticiper d'éventuels investissements	Concerne : - Centre de tri postal - Hôtel des finances - Centre d'exploitation Grdf - Concession FIAT	Moyen terme	
Anticiper les évolutions liées à la structure et à la solidité du bâtiment	Réaliser des diagnostics des bâtiments, notamment ceux sous garantie décennale, afin de prévoir d'éventuels travaux de réparation sur la structure ou sur les éléments d'équipements indissociables de la structure du bâtiment.		Court ou Moyen terme	
Intégrer les projets urbains engagés par la collectivité	X	X	X	
Développer et adapter le patrimoine au contexte givordin				
Elargir le patrimoine locatif	X	X	X	
Accord des enjeux du patrimoine au contexte local	Améliorer la communication sur la commercialisation (vente/location) de biens	Prévoir des panneaux "à louer" et "à vendre"	Court terme	
Intégrer la potentielle gestion du patrimoine locatif privé de la Ville	Réflexion sur les conditions et modalités d'un mandat de gestion hors régie		Court terme	

3.2. Les actions par opération locative

Dans un second temps, des actions spécifiques (ponctuelles pour la majorité et quelques-unes générales) à chaque opération seront à mener. En effet, le patrimoine étant relativement divers, il est apparu primordial de se pencher sur chacun des biens, et de définir un scénario d'évolution adapté, pertinent et réalisable.

Ainsi pour chaque opération, la démarche suivie, a été la suivante :

- Définition d'une stratégie : scénario d'évolution souhaitable, sélectionné par la société
 - Conservation du bien en l'état : politique d'entretien de l'opération locative
 - Requalification du bien : politique d'amélioration, de rénovation
 - Achat/Vente/Adaptation du bien : politique de développement du patrimoine
- Identification des objectifs, permettant de répondre à la stratégie du bien, en adéquation avec les orientations stratégiques définies précédemment,
- Préconisation des actions à mener, permettant de mettre en œuvre le scénario d'évolution

Nota : Nous n'avons pu définir à ce jour une stratégie préférable pour la parcelle Carnot (utilisée en parking). Les deux stratégies envisageables seront discutées et approfondies par la suite.

Le plan d'actions par opération locative est présenté ci-dessous.

PLAN D'ACTIONS PAR OPERATION LOCATIVE

Opération	Statut du bien	Stratégies	Objectifs	Actions		Observations	Échéance	Etat d'avancement	
0111 - Jouteurs Barbusse <u>Côté Jouteurs</u>	Bien propre en copropriété	Conservation du bien en l'état	Préserver le patrimoine en bon état	Réaliser un diagnostic électrique		Cependant question de la clarification des espaces de la copropriété en cours de traitement	Court terme		
			Préserver le patrimoine en bon état	Régler les problèmes d'infiltration : problème d'étanchéité			Court terme		
			Améliorer le patrimoine	Réaliser une étude de sécurité pour la suppression de la sortie de secours			Court terme		
			Améliorer le patrimoine	Supprimer le cloisonnement du local poubelles			Moyen terme		
0111 - Jouteurs Barbusse <u>Côté Barbusse</u>		Conservation du bien en l'état	Préserver le patrimoine en bon état	Réaliser un diagnostic électrique			Court terme		
0113 - 12 place de la Liberté	Bien propre en copropriété	Conservation du bien en l'état	Maintenir l'entretien et le bon fonctionnement du bien	X		X	X		
0131 - Vern'actif	Bien propre	Conservation du bien en l'état	Préserver le patrimoine en bon état	Rénover le parking + réaliser un marquage des places de stationnement			Court terme		
				Changer les chaudières gaz		Réalisation d'un diagnostic préalable	Court terme		
				Réparer le portail automatique			Court terme		
				Réparer les interphones			Court terme		
				Remettre en fonction l'éclairage sur le parking			Court terme		
				Améliorer la signalétique : installer un panneau "à louer"			Court terme		
				Rehausser les clôtures à l'entrée du bâtiment			Court terme		
				Réaliser des travaux partiels de remise en état (bardage + isolation)			Court terme		
			Anticiper d'éventuels travaux	Réaliser un diagnostic du bâtiment		Vérification du clos, couvert et étanchéité	Moyen terme		
0502 - Le Patio	Bien propre	Requalification du bien	Préserver le patrimoine en bon état	Changer les volets roulants		Faire une recherche sur la date de pose des volets roulants	Court terme		
				Nettoyer la toiture vitrée			Court terme		
				Remettre en état la façade en pavés de verre			Court terme		
				Remettre en état les parties communes			Court terme		
				Réparer des interphones			Court terme		
				Réparer la plomberie, sanitaire et robinetterie.			Court terme		
			Améliorer le patrimoine	Réaliser un travail qualitatif paysager sur les espaces verts extérieurs			Court terme		
				Sécuriser l'accès aux toilettes du 2ème étage			Court terme		
				Améliorer la signalétique (installer un panneau "propriété privée")			Court terme		
				Rénover les parties communes (revêtements muraux et sols)			Moyen terme		
				Réaliser un ravalement de façade			Moyen terme		
				Economie d'énergie + amélioration du confort		Amorcer une réflexion sur l'intégration de dispositifs environnementaux	Changement des radiateurs, panneaux solaires, etc.	Moyen terme	
			Anticiper d'éventuels travaux	Réaliser un diagnostic du bâtiment		Vérification du clos, couvert et étanchéité	Moyen terme		
			Développement du patrimoine	Elargir le patrimoine	Réfléchir plus globalement sur l'implantation tertiaire, dans ce quartier en mutation : - Intégrer le terrain appartenant à la Ville au Sud-Est du bâtiment, à l'opération - Bâtiment de l'ex SDEI en vente		Possibilité d'extension, ou de création un nouveau bâtiment	Long terme	
0504 - Hôtel des finances	Terrain loué par bail emphytéotique	Conservation du bien en l'état	Anticiper d'éventuels travaux	Réaliser un diagnostic du bâtiment avant la fin de la garantie décennale			Court terme (avant 2015)		
		Adaptation du patrimoine	Anticiper sur l'évolution du bien	Réfléchir à l'avenir du bâtiment		Bâtiment construit pour un usage spécifique Fin du bail du locataire : 04/10/2014	Court terme		
0506 - 6 place Carnot	Bien loué par bail emphytéotique	Conservation du bien en l'état	Bien destiné à être vendu par la Ville au locataire en Juin 2014	Résiliation à l'amiable du bail emphytéotique avec la Ville		Des diagnostics sont à réaliser par la Ville en cas de vente de ce bien > en informer la Ville	Court terme		
0509 - CC Plaine Robinson	Bien propre	Requalification du bien	Préserver le patrimoine en bon état	Réparation des dégâts (bardage + barrières) suite aux intempéries		Prise en charge en cours par l'assurance	Court terme	En cours	
			Améliorer le patrimoine	Réaliser un travail qualitatif paysager sur les espaces extérieurs			Court terme		
				Installer une barrière en bordure du terrain SNCF		Notamment pour des questions de sécurité	Court terme		
				Améliorer la signalétique du parking		Notamment pour des questions de sécurité	Court terme		
			Anticiper d'éventuels travaux	Réaliser un diagnostic du bâtiment avant la fin de la garantie décennale			Moyen terme (avant 2017)		

PLAN D'ACTIONS PAR OPERATION LOCATIVE

Opération	Statut du bien	Stratégies	Objectifs	Actions		Observations	Echéance	Etat d'avancement
0512 - GPIM	Bien propre en copropriété	Conservation du bien en l'état	Préserver le patrimoine en bon état	Notifier les actions suivantes à mener, à la copropriété : - nettoyer les espaces verts - sécuriser les poubelles - remplacer l'interphone - Réparer le portail automatique du parking Changer les volets de la partie CCI/CMA Rénover le parking			Court terme	
							Court terme	
							Court terme	
		Adaptation du patrimoine	Anticiper d'éventuels travaux	Faire réaliser par la copropriété un diagnostic du bâtiment			Moyen terme	
				Anticiper sur l'évolution du bâtiment	Réfléchir aux activités à privilégier dans ce bâtiment	Projet SNCF : création d'une voie ferrée à proximité immédiate du bâtiment Départ probable de la DDT	Moyen terme	
					Régler le problème du stationnement (nombre de places prévues dans baux) au vu de l'impact du projet de la SNCF : Parking à usage public, mais appartenant à Givors Développement au Sud du bâtiment > courrier à la Ville	Prévoir dans les prochains baux, la mise à disposition de stationnements provisoires	Court terme	
Economie d'énergie + amélioration du confort	Amorcer une réflexion sur l'intégration de dispositifs environnementaux	Concerne la copropriété	Moyen terme					
0515 - CC Bans	Bail à construction	Conservation du bien en l'état	En attente de la commercialisation des locaux par la SCI des Lônes	X		X	X	
			Anticiper d'éventuels travaux	Réaliser un diagnostic du bâtiment avant la fin de la garantie décennale			Moyen terme (avant 2017)	
0517 - Centre d'exploitation GRDF	Bien propre	Conservation du bien en l'état	Anticiper d'éventuels travaux	Réaliser un diagnostic du bâtiment avant la fin de la garantie décennale			Moyen terme (avant 2017)	
		Adaptation du patrimoine	Anticiper sur l'évolution du bien	Réfléchir à l'avenir du bâtiment		Bâtiment construit pour un usage spécifique Fin du bail du locataire : 10/01/2017	Moyen terme	
0519 - Cité Avenir	Bien propre	Conservation du bien en l'état	Préserver le patrimoine en bon état	Améliorer les espaces verts extérieurs			Court terme	
				Régler le problème de gestion du local poubelles (à charge de Givors Développement)			Court terme	
				Relancer la Centrale immobilière par rapport à la création de l'ASL			Court terme	
				Prévoir un contrat pour le nettoyage des vitres (par l'extérieur)			Court terme	
				Prévoir un contrat pour l'entretien de la toiture-terrasse			Court terme	
			Améliorer le patrimoine	Fermer l'accès au local poubelles entre les deux entrées des ascenseurs	Pour des questions d'hygiène et de sécurité	Moyen terme		
Anticiper d'éventuels travaux	Réaliser un diagnostic du bâtiment avant la fin de la garantie décennale			Moyen terme (avant 2022)				
0523 - Centre de tri postal	Bien propre	Conservation du bien en l'état	Anticiper d'éventuels travaux	Réaliser un diagnostic du bâtiment avant la fin de la garantie décennale			Moyen terme (avant 2018)	
			Anticiper sur l'évolution du bien	Réfléchir à l'avenir du bâtiment		Bâtiment construit pour un usage spécifique Fin du bail du locataire : 20/11/2017	Moyen terme	
0532 - Parcelle Carnot	Bien propre	Conservation du bien en l'état	Améliorer le patrimoine	Améliorer la signalétique (installer un panneau "propriété privée") Améliorer la sécurisation de l'accès (portail + portillon piétons)			Court terme	
							Court terme	
		SCENARIO 1 : Requalification du bien	Améliorer le patrimoine	Entretien et faire des travaux sur le parking (enrobé + marquage) ?			Moyen terme	
		SCENARIO 2 : Adaptation du patrimoine	Accorder les enjeux du patrimoine au contexte	Vendre la parcelle à : - un promoteur - la Ville (réalisation d'un parking public ?)			Moyen terme	
0534 - Local Chappat	Bien propre en copropriété	Requalification + adaptation	Amélioration du patrimoine	Remise en état		Réalisation d'un compte d'exploitation afin d'estimer la rentabilité de cette possibilité	Court terme	
				Location du bien			Moyen terme	
0535 - Local Salengro	Bien propre	Conservation du bien en l'état	Préserver le patrimoine en bon état	Nettoyer la façade			Court terme	
			S'assurer de bon fonctionnement du bien	Réfléchir à la location de ce local : usage ? Prix de location ?			Court terme	
0536 - Local Pasteur	Bien propre en copropriété	Adaptation du patrimoine	Accorder les enjeux du patrimoine au contexte	Proposer une réévaluation du loyer au locataire pour le prochain renouvellement du bail Réaliser un compte d'exploitation pour déterminer le seuil rentabilité du local		Fin du bail : 30/11/15 Délais de préavis : 6 mois soit 30/05/15	Court terme (début 2015)	
				Vente en l'état en cas de refus du locataire		Notification du non-renouvellement au plus tard le 30/05/15.	Court terme (mi 2015)	
0538 - Concession FIAT	Bien propre	Conservation du bien en l'état	Anticiper sur l'évolution du bien	Réfléchir à une potentielle vente du bâtiment au locataire		Fin du bail : 29/05/2020 (puis renouvelé pour 3 ans supplémentaires)	Moyen ou long terme	
			Anticiper d'éventuels travaux	Réaliser un diagnostic du bâtiment avant la fin de la garantie décennale			Moyen terme (avant 2021)	

Conclusion

Regard critique sur le PSP mis en place

Ayant réalisé ce PSP avec les moyens et le temps donc je disposais, je n'ai pu réaliser toutes les démarches que je pensais et que j'aurais souhaité mener. Cependant, un PSP reste une démarche mouvante, qui doit évoluer continuellement. Par conséquent, les documents liés au PSP nécessitent des mises à jour et une nécessaire adaptation, par la société.

C'est pourquoi, il me paraît intéressant de faire une analyse SWOT, c'est-à-dire une analyse stratégique du document ainsi établi à l'occasion de cette année d'alternance, afin d'identifier, d'une part les atouts et faiblesses propres au document, et d'autre part les opportunités et contraintes externes, liées à l'environnement de ce PSP. Le but étant d'aboutir sur des propositions (actions ponctuelles ou à plus long terme, moyens) d'amélioration, d'adaptation et d'évolution de ce document, qui seront exposées par la suite.

L'analyse SWOT, du PSP ainsi mis en place est la suivante :

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">– Visibilité sur les enjeux de chaque bien (fiches d'analyses par opérations).– Des orientations stratégiques patrimoniales partagées par tous les membres de la SEM.– Un plan d'actions travaillé et approuvé par l'équipe de Givors Développement.– Amorçage d'une carte d'identité du patrimoine.	<ul style="list-style-type: none">– Un manque de technicité (points de vue et analyses de spécialistes) et d'informations, notamment relatif à l'état technique des locaux ou aux résultats par opérations.– Pas d'estimation de l'autofinancement par opération (prenant en compte les coûts des impayés, les coûts de gestion).– Une absence d'estimation financière du plan d'actions.– Pas de hiérarchisation des actions proposées dans les plans prospectifs.
Opportunités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none">– Une intégration possible de nouveaux locaux (mandat de gestion hors régie du patrimoine privé locatif de la ville, acquisition de nouveaux biens).	<ul style="list-style-type: none">– Patrimoine particulier (exclusivement des locaux commerciaux, professionnels ou d'activités).– Une petite équipe et une seule personne en charge de la gestion locative : pas de différenciation des pôles en matière de gestion de patrimoine (manque de diversité et complémentarité des compétences)

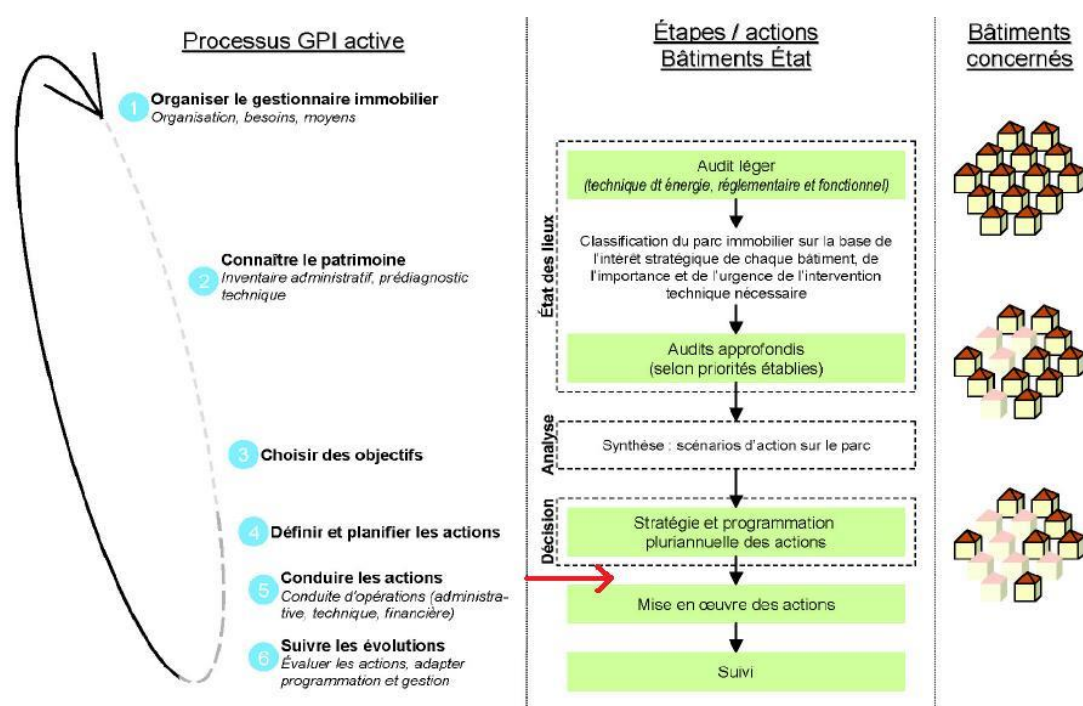
Propositions pour une bonne utilisation du PSP : intégration, appropriation et adaptation.

La question principale que l'on se pose après avoir mis en place un outil au profit du fonctionnement d'une société, est celle de son utilisation et son évolution dans le temps : dans quelles mesures ce PSP va servir et profiter à la SEM ? Comment va-t-elle se l'approprier ? Comment l'intégration de cette nouvelle stratégie patrimoniale va-t-elle permettre de faire évoluer l'entreprise ?

Le travail réalisé constitue une première phase d'une démarche qui évolue (cf. figure 12). L'amorçage de l'élaboration de plans d'actions, qui pourront être par la suite étayés, développés et/ou réorientés, est donc réalisé (étape schématisée par une flèche rouge sur la figure 12).

La seconde phase consistera à mettre en œuvre ces actions. Afin de faciliter le suivi de la mise en place de ces préconisations, une colonne « état d'avancement » a été intégrée aux plans d'actions. Il s'agira de préciser, des dates (échéance ou délais prévus) ou une situation d'avancement (en cours, achevé, etc.).

Enfin, la dernière phase préconisée est une phase de suivi et d'évaluation constante de ce qui a été mis en œuvre, afin de perfectionner et adapter les actions, avec l'évolution de la société (moyens, organisation, politique de l'entreprise, etc.) et du contexte territorial.



*Approche de Gestion de patrimoine immobilier (GPI) retenue pour les bâtiments de l'État
(Sources : PCI GPI, Certu)*

Figure 12 : Cycle de la gestion de patrimoine

Toutes ces questions concernant l'évolution et l'exploitation de ce travail, sont, alors, tout au moins, aussi importantes que l'outil en lui-même. J'ai notamment pu réfléchir à cette problématique, à travers l'expérience de Pierre MOTET à la SIGEM, qui a étudié pour son mémoire d'alternance, la problématique de l'appropriation du PSP par les différents services de sa structure d'accueil.

Ainsi, j'ai identifié plusieurs points importants sur lesquels la SEM devra prêter attention, afin d'exploiter au mieux et de rendre utile, cohérent et pertinent ce document.

- Hiérarchisation des actions

La définition et l'identification des actions « prioritaires » et des actions « complémentaires », permettrait à la SEM de pouvoir organiser et anticiper les actions ainsi préconisées. De plus, en cas de modification des plans d'actions pour une quelconque raison (évolution du contexte, changement de locataires, etc.), cette hiérarchisation permettrait d'anticiper cette situation.

- Informations et communications autour du PSP

La communication sur l'utilité du PSP : son principe, ses enjeux, ses objectifs, auprès du personnel de la SEM, est un point important à intégrer. En effet, afin que les différents acteurs puissent se situer par rapport à ce nouvel outil et comprendre ses bénéfices pour la société, il est essentiel de prévoir une réunion de présentation.

Par la suite, des temps de formation auprès de chacun des acteurs pourraient être envisagés. En fonction du rôle des membres de l'équipe, au sein de cette nouvelle démarche, il serait intéressant d'expliquer plus précisément la marche à suivre et la prise en main des outils dont ils auront à se servir, à exploiter, à faire évoluer.

- Exploitation et utilisation par toute l'équipe de Givors Développement

Le principe de concourance - forme d'action collective à faire vivre durant le processus d'une opération - entre les acteurs de la SEM est une condition essentielle pour une utilisation utile et efficace et une évolution pertinente de ce document. C'est pourquoi, son exploitation doit concerner l'ensemble de l'équipe de la société, avec une implication à des degrés différents, bien entendu.

L'engagement et l'implication de chacun peuvent aller de l'utilisation et l'exploitation de document à la simple participation à des réunions, rencontres. L'entre-aide, les échanges d'expériences et de points de vue doivent être privilégiés pour une évolution pertinente de ce document.

- Suivi et mise à jour et adaptation du PSP

Le PSP établi à ce jour est basé sur un état des lieux réalisé à un instant T, et s'inscrit dans les orientations stratégiques de la société, basées sur ses compétences, moyens et ambitions. Ainsi le plan d'actions proposé qui en découle tient compte des réalités actuelles et du contexte local d'aujourd'hui. Ce cadre d'analyse et d'intervention est, par conséquent, changeant (modifications législatives et réglementaires, évolution de PLU⁸, changement de l'équipe municipale, etc.).

Une programmation n'est, en effet, jamais figée, elle doit évoluer et s'adapter aux opportunités et évolutions. C'est pourquoi, ce plan stratégique de patrimoine doit s'inscrire dans une stratégie évolutive avec une veille et des mises à jour régulières, relatives :

- A l'organisation de la société,
- A la connaissance du patrimoine,

⁸ Plan Local d'Urbanisme

- Aux objectifs nationaux mais aussi internes à l'entreprise,
- Ou à la mise en œuvre opérationnelle des actions.

Nous pointons, en particulier l'émergence de nouveaux enjeux : amélioration de la qualité de l'air ou amélioration de la qualité d'usage des bâtiments. Il est donc nécessaire de se préparer, dès à présent, à réfléchir à l'intégration de ces nouveaux enjeux, notamment vis-à-vis des stratégies patrimoniales.

On comprend, dès lors, l'importance de mettre à jour et faire évoluer cet outil aussi bien sur le plan fonctionnel (état des lieux, classement des biens, etc.), que sur le plan analytique (analyse du patrimoine, orientations stratégiques, etc.). Cette actualisation et ce suivi doivent être réalisés par les membres de la SEM à des périodes définies par la direction générale, qui se chargera également des vérifications de mise en œuvre.

- Associer les partenaires et spécialistes

Solliciter des compétences et des expériences de professionnels et de spécialistes, et notamment des partenaires de la SEM, dans un but de perfectionnement et de pertinence des résultats. Cela peut passer par une estimation technique d'un bien par un professionnel de l'immobilier, évaluation financière par un notaire, conseil juridique à la fédération des SEM, etc.

Finalement plusieurs points sont importants à considérer pour une bonne utilisation et appropriation du PSP. Ils sont récapitulés sur le schéma ci-dessous :



Figure 13 : Éléments à intégrer par la SEM pour une bonne appropriation et utilisation ultérieures du PSP.

Ces préconisations, basées sur une expérience extérieure (cf. Pierre MOTTET, 2011) et adaptées au contexte de la SEM, sont proposées à titre indicatif, et ne sont pas exhaustives. En effet, un PSP étant un outil singulier, adapté à une société, il sera nécessaire de rester vigilant quant à son évolution, et être prêt à s'adapter en fonction de sa réelle appropriation. De plus, il sera peut-être utile de réaliser un point intermédiaire dans quelques années, afin d'évaluer son utilisation, son utilité et son suivi par les membres de Givors Développement.

Quelles pistes d'ouvertures envisager ?

Ce PSP se démarque par sa spécialisation vers un patrimoine commercial, professionnel et d'activités. Ainsi, peut-on imaginer une appropriation des documents supports par des secteurs d'activités en lien avec les problématiques de Givors Développement (par exemple le secteur de l'immobilier d'entreprise, ou bien encore les industriels ayant un patrimoine) ?

Table des sigles

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

DOE : Dossier des Ouvrage Exécutés

ERNT : Etat des Risques Naturels et Technologiques

ERP : Etablissement Recevant du Public

GPI : Gestion de Patrimoine Immobilier

ILC : Indice des Loyers Commerciaux

INCC : Indice National du Coût de la Construction

PC : Permis de Construire

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PSP : Plan Stratégique de Patrimoine

SEM : Société d'Economie Mixte

PMR : Personne à Mobilité Réduite

Références bibliographiques

- **Références documentaires**

Baras A. *Supports de cours de GMPI (Gestion et Maintenance du Patrimoine Immobilier)*, 2013-2014.

Bonetto R. and Sauce G. *Gestion de patrimoine immobilier: les activités de références*, CSTB, 2006.

Cabinet NEU-JANICKI, « Tableau des diagnostics techniques pour la location en bail commercial », La lettre des acteurs de l'immobilier, Newsletter n°61, 2001

CERTU, *La gestion des patrimoines immobiliers publics*, 1995.

CERTU, *Rénover son patrimoine bâti. Quelles stratégies ?*, 2013.

Direction des affaires financières et de la logistique, *Politique immobilière de l'Etat. Préparation du schéma pluriannuel de stratégie immobilière des services déconcentrés du ministère de l'agriculture et de la pêche*, Note de service, 2007.

Direction Générale des finances publiques, *Guide SPSI des opérateurs de l'Etat*, 2009.

Kurt Salmon, *La Semise. Plan stratégique de patrimoine : 2011/2020*. Rapport de Synthèse, Mai 2011.

Kurt Salmon, *Givors Développement. Plan à moyen terme 2013-2017*, Mars 2013.

Ministre d'Etat. *Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locative*.

Mottet P., *Comment transformer l'obligation du Plan stratégique de patrimoine en outil stratégique pour l'organisme ?*, Mémoire de fin d'étude. Grenoble : Université Joseph Fourier, 62p, 2011.

Nantes Habitat, *Plan stratégique de patrimoine 2009-2016*.

Rey C., *Support de cours de GMPI : Plan de stratégie patrimoniale*, février 2014.

- **Références internet**

Cuoq G., « LOCAL COMMERCIAL / Vente – Location : Quels diagnostics ? » [En ligne], 2011. Disponible sur : <http://www.bc2e-7808.com/?p=525> (consulté le 3 avril 2014).

Délégations de compétence et financement du logement, « Les plans stratégiques de patrimoine » [en ligne], MAJ 2014. Disponible sur : http://www.dguhc-logement.fr/infolog/hlm/psp_cp2002.php (consulté le 3 décembre 2013).

Direction de l'information légale et administrative, « Nouvelles obligations pour les bailleurs de locaux commerciaux » [en ligne], 2012. Disponible sur : <http://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/actualites/00710.html> (consulté le 27 mai 2014).

Grand-Lyon, *Plan Local d'Urbanisme de Givors* [en ligne]. Disponible sur http://plu.grandlyon.com/plu.php?select_commune=GIVORS (consulté en avril 2014).

Institut de maintenance immobilière et sécurité, « Plan stratégie de patrimoine – plan d'entretien » [en ligne], 2009. Disponible sur : <http://imis.angers.free.fr/site/spip.php?article96> (consulté en décembre 2013).

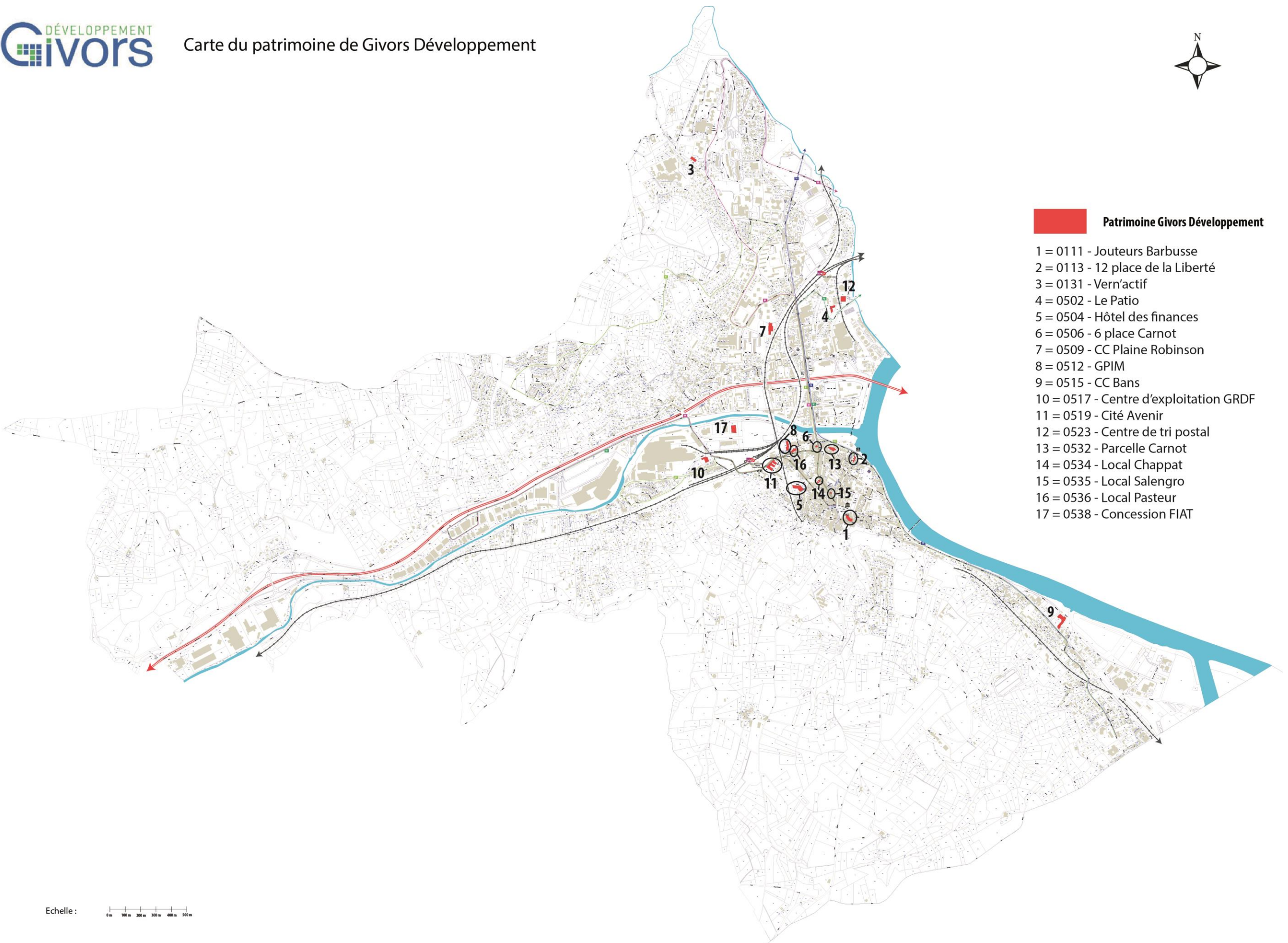
Table des illustrations

Figure 1 : Enjeux internes du PSP pour Givors Développement	9
Figure 2 : Méthodologie du PSP	11
Figure 3 : Les pôles et activités de références de la gestion patrimoniale	14
Figure 4 : Organisation de l'activité de gestion patrimoniale au sein de Givors Développement	15
Figure 5 : Les composantes nécessaires à la gestion de patrimoine	16
Figure 6 : Les moyens dont dispose la SEM pour gérer son patrimoine	17
Figure 7 : Classement du patrimoine en fonction de l'état technique des biens	21
Figure 8 : Classement du patrimoine en fonction de l'attractivité des biens	23
Figure 9 : Résultats par opération locative	26
Figure 10 : Analyse de l'état technique du patrimoine en fonction de son attractivité et des résultats par opération locative	27
Figure 11 : Synthèse de l'état des lieux et du diagnostic	28
Figure 12 : Cycle de la gestion de patrimoine	38
Figure 13 : Eléments à intégrer par la SEM pour une bonne appropriation et utilisation ultérieures du PSP	40

Table des Annexes

Annexe 1 : Carte du patrimoine de Givors Développement	47
Annexe 2 : Fiche d'analyse technique	49
Annexe 3 : Etat des lieux de l'état technique du patrimoine	55
Annexe 4 : Tableau des documents récupérés par opération	57
Annexe 5 : Tableau des contrats existants par opération	58
Annexe 6 : Fiche d'analyse de l'attractivité	59
Annexe 7 : Etat des lieux de l'attractivité du patrimoine	63
Annexe 8 : Fiche d'analyse économique	64
Annexe 9 : Etat des lieux de l'économie du patrimoine	67
Annexe 10 : Redéfinition des noms des opérations locatives	68
Annexe 11 : Tableau des diagnostics à réaliser en cas de vente et/ou location	69

Annexe 1 : Carte du patrimoine de Givors Développement



Patrimoine Givors Développement

- 1 = 0111 - Jouteurs Barbusse
- 2 = 0113 - 12 place de la Liberté
- 3 = 0131 - Vern'actif
- 4 = 0502 - Le Patio
- 5 = 0504 - Hôtel des finances
- 6 = 0506 - 6 place Carnot
- 7 = 0509 - CC Plaine Robinson
- 8 = 0512 - GPIM
- 9 = 0515 - CC Bans
- 10 = 0517 - Centre d'exploitation GRDF
- 11 = 0519 - Cité Avenir
- 12 = 0523 - Centre de tri postal
- 13 = 0532 - Parcelle Carnot
- 14 = 0534 - Local Chappat
- 15 = 0535 - Local Salengro
- 16 = 0536 - Local Pasteur
- 17 = 0538 - Concession FIAT

Echelle : 0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m

Annexe 2 : Fiche d'analyse technique

Analyse technique



CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

1. Propriétaire

Nom : _____
Adresse : _____
CP et Ville : _____
Téléphone : _____
Télécopie : _____
Contact et fonction : _____

2. Bailleur

Nom : **Givors Développement**
Adresse : **2 place des Joueurs**
CP et Ville : **69700 Givors**
Téléphone : **04 72 24 27 55**
Télécopie : **04 78 07 29 74**
e-mail : contact@givors-developpement.fr
Directeur Général : **Pierre-Jean BOYER**
Resp. Gestion Locative : **Aurélia CRETIN**

3. Bien Immobilier

Nom : _____
Adresse : _____
CP et Ville : _____
Numéro opération : _____

4. Description synthétique

Année de construction : _____
Date de prise en gestion : _____
Année dernière réhabilitation : _____
Type dernière réhabilitation : _____
Nb de niveaux (s/sol compris) : _____
Surface terrain : _____
Surface SHON : _____

ETAT TECHNIQUE ET REGLEMENTAIRE

1. Identification

Nom : _____
 Adresse principale : _____
 CP et Ville : _____

2. Indications générales

a. Statut			
<input type="checkbox"/> Bien propre	<input type="checkbox"/> Bien propre en copropriété		
<input type="checkbox"/> Location	Type de bail :	Échéance bail :	
<input type="checkbox"/> Bien communal	Échéance de la convention :		

b. Lots					
Nombre total de lots : _____					
Lot	Etage(s)	Surface	Utilisation(s)	Locataire(s)	Effectif
Lot 1 :					
Lot 2 :					
Lot 3 :					
Lot 4 :					
Lot 5 :					
Lot 6 :					
Lot 7 :					
Lot 8 :					
TOTAL =		0,00 m ²			

c. Annexes ou accessoires rattachés aux locaux	
Boîtes aux lettres	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____
Balcons	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____
Caves	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____
Greniers	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____
Jardins privatifs	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____
Terrasses	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____

d. Autres locaux			
Deux roues ou Vélos	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____	Parkings aériens	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____
Local poubelles commun	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____	dont boxes ind. :	Nbre : _____
Cage d'escalier	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____	Parkings enterrés	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____
Autres :	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nbre : _____	dont boxes ind. :	Nbre : _____

3. Personnel

Employé(s) de l'opération :

Ménage	Menu entretien	Espace Verts	Autre :
Nom(s) et téléphone(s)	Nom(s) et téléphone(s)	Nom(s) et téléphone(s)	Nom(s) et téléphone(s)
<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nombre : _____	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nombre : _____	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nombre : _____	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Nombre : _____

4. Diagnostics

Objet	Date diag	Observations	Travaux ?	Date
Amiante	Parties communes			
	Parties privatives			
Performance énergétique				
Plomb				
Loi CARREZ				
Installations gaz				
Autre :				

5. Urbanisme

Objet	Commentaire	Date arrêté
Zonage		
Risque naturel		
Risque technologique		
Protection monument historique		
Autre servitude		
Séisme		

6. Caractéristiques techniques

a. Structure	
Eléments porteurs	Planchers
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
b. Clos/Couvert	
Façades	Menuiseries extérieures
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Charpente	Toiture
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Isolation extérieure	
Caractéristiques :	
Etat :	
Notation (/100) :	
c. Locaux intérieurs : parties communes	
Cloisons	Revêtement mural
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Menuiseries intérieures	Plafond
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Sol	Isolation intérieure
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :

d. Locaux intérieurs : lots	
LOT 1	
Cloisons	Revêtement mural
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Menuiseries intérieures	Plafond
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Sol	Isolation intérieure
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
LOT 2	
Cloisons	Revêtement mural
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Menuiseries intérieures	Plafond
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Sol	Isolation intérieure
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
LOT 3	
Cloisons	Revêtement mural
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Menuiseries intérieures	Plafond
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Sol	Isolation intérieure
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
e. Autres espaces	
Cages d'escalier	Sous-sol
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Espaces extérieurs (balcon / terrasse / jardin/ ...)	Autre :
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
f. VRD	
Voiries	Réseaux
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :
Parking	
Caractéristiques :	
Etat :	
Notation (/100) :	
g. Espaces verts	
Caractéristiques :	
Etat :	
Notation (/100) :	

7. Équipements communs

a. Chauffage / Climatisation

Compteur(s) : ☐ Individuel(s) Nb : _____ ☐ Collectif(s) Nb : _____
 Caractéristiques :
 Etat :
 Notation (/100) :

b. Ventilation

Caractéristiques :
 Etat :
 Notation (/100) :

c. Plomberie : EF/ECS

Compteur(s) : ☐ Individuel(s) Nb : _____ ☐ Collectif(s) Nb : _____
 Caractéristiques :
 Etat :
 Notation (/100) :

d. Electricité

Courant fort	Courant faible
Compteur(s) : <input type="checkbox"/> Individuel(s) <input type="checkbox"/> Collectif(s)	Compteur(s) : <input type="checkbox"/> Individuel(s) <input type="checkbox"/> Collectif(s)
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :

e. Ascenseur

Caractéristiques :
 Etat :
 Notation (/100) :

f. Sécurité

Incendie	Alarme
Equipement :	Equipement :
Caractéristiques :	Caractéristiques :
Etat :	Etat :
Notation (/100) :	Notation (/100) :

g. Autre :

Caractéristiques :
 Etat :
 Notation (/100) :

Observations et commentaires

GUIDE D'UTILISATION

CARACTERISTIQUES GENERALES	
1. Propriétaire	Personne physique ou société, propriétaire du terrain et/ou du bâtiment (à préciser si deux propriétaires différents).
2. Bailleur	Personne physique ou société qui administre et gère le bien.
3. Bien Immobilier	Renseignez les informations relatives au bien immobilier. Pour l'année de construction, précisez l'année d'achèvement des travaux. Si la date n'est pas répertoriée, indiquer une date approximative.
4. Description synthétique	Date de prise en gestion : date à laquelle le bien a été remis en gestion à l'exploitant. Pour l'année de réhabilitation, est entendu par réhabilitation, les travaux d'ampleur permettant l'amélioration du bâtiment.

ETAT TECHNIQUE & REGLEMENTAIRE	
1. Identification	Nom, (éventuellement code de l'opération) ainsi que l'adresse principale. Un dossier complet par opération.
2. Indications générales	
a. Statut	Bien propre : immeuble propriété de l'exploitant. Location : bien occupé en contrepartie d'un loyer versé dans le cadre d'un bail de droit commun. Bien communal : bien propriété de la ville, géré par un tiers (exploitant) dans le cadre d'une convention.
b. Lots	Lot : pour chaque lot du bien, indiquez : - le ou les étages affecté(s) - la surface totale du lot (surface utile ou SHON) - la ou les usage(s) associés (bureaux, commerce, local associatif, etc.) - le ou les locataire(s) actuel(s) - l'effectif physique occupant le lot concerné (effectifs administratifs et techniques)
c. Annexes	Dans le cas où il existerait au moins un élément par rubrique, indiquer le nombre total de ces éléments pour l'ensemble de l'opération.
d. Autres locaux	
3. Personnel	
Employé(s) de l'opération	Renseigner les éléments relatifs au personnel employé sur le bien, par l'exploitant.
4. Diagnostics	AMIANTE : Que ce soit une vente ou une location, tous les bâtiments dont le permis de construire est antérieur au 01/07/1997, doivent faire l'objet d'un diagnostic "Amiante" (repérages des flocages, calorifugeage et faux plafonds) : repérage ou DTA (Dossier Technique Amiante). PERFORMANCE ENERGETIQUE : Que ce soit une vente ou une location, le DPE est obligatoire (cf. Article 1 de la loi grenelle II), il doit être joint au contrat. Le DPE, n'a qu'une valeur informative, il est valable est 10 ans. PLOMB : Si le bâtiment a été construit avant 1949, et si une partie du local commercial loué ou vendu, est à usage d'habitation, un CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb) doit être réalisé. Il est valable 1 an. LOI CARREZ : En cas de vente uniquement, pour les locaux en copropriété, le rapport de mesurage "CARREZ" doit être réalisé. INSTALLATIONS INTERIEURES GAZ : diagnostic non obligatoire. Il concerne les installations gaz de plus de 15 ans. AUTRE : Accessibilité / Sécurité / etc. Rq : tout bail conclu ou renouvelé à partir du 01/01/12 (pour les baux en cours : à partir du 14/07/13), portant sur un local de plus de 2000 m², doit comporter une annexe environnementale.
5. Urbanisme	Cette rubrique vise à identifier les contraintes et/ou protections inhérentes soit à l'environnement du bien soit à sa nature (se référer au PLU pour identifier les zonages).
6. Caractéristiques techniques	
a. Structure	Caractéristique : précisez les matériaux et éventuellement d'autres précisions techniques.
b. Clos / Couvert	
c. Locaux intérieurs : parties communes	La cotation de l'état sera appréciée de la manière suivante : - Très satisfaisant : si les composants sont neuf ou rénové - Satisfaisant : si la fonction est parfaitement remplie - Intervention sur le long terme (+ de 10 ans) - Peu satisfaisant : si la fonction est partiellement remplie (dégradations ponctuelles) et que des risques compromettent la pérennité des biens - Intervention sur le moyen terme (entre 2 et 10 ans) - Mauvais : Si la fonction n'est pas remplie et les composants nécessitent une intervention sur le court terme (dans l'année à venir) - Sans objet : si le(s) composant(s) n'existe(nt) pas ou ne sont pas géré par l'exploitant.
d. Locaux intérieurs : lots	
e. Autres espaces	
f. VRD	
g. Espaces verts	
7. Equipements communs	
a. Chauffage / Climatisation	Une note sur 100 , dépendant de l'état et de l'urgence, sera attribuée à chaque poste.
b. Ventilation	- Très satisfaisant : 100 - Satisfaisant : 75 - Peu satisfaisant : 50 - Mauvais : 25 - Sans objet : 0
c. Plomberie : EF/ECS	
d. Electricité	
e. Ascenseur	
f. Sécurité	Equipements communs : concerne uniquement les équipements gérés par l'exploitant (ne rien renseigner si l'équipement est entretenu par le locataire).
g. Autre :	

Annexe 3 : Etat des lieux de l'état technique du patrimoine

ETAT DES LIEUX TECHNIQUE

Nom opération	Numéro opération	Statut	Année de construction	Observations sur l'état technique	Proposition(s) d'amélioration(s) technique(s)	Remarques
Jouteurs Barbusse	0111	Bien propre en copro	1982	Opération constituée de 2 lots situés en Rez-de-chaussée, utilisés en bureaux. L'un (côté Barbusse) possède une bonne orientation, avec une bonne visibilité, l'autre (côté Jouteurs) est moins attrayant sombre, peu visible, fenêtre aveugles, etc. Le local côté Jouteurs, est devenu depuis novembre 2013, le siège social de la SEM. Dans ce cadre, la gestion de ce local devrait passer au niveau du « fonctionnement » de l'entreprise et non plus au niveau de la « gestion locative ».	Nous suggérons les pistes améliorations suivantes, sur le court voir moyen terme : - Réalisation d'un diagnostic électrique pour les deux lots ? - Problème d'infiltrations dans le local côté Jouteurs, - Suppression des murs du local poubelle pour désobstruer le lot 2, - Rassembler les deux lots pour rendre plus attractif et exploitable par un large panel d'activités (bureaux, brasserie, commerce, ..) ces locaux ? Cependant, il faut prendre en compte le fait que le lot 1 est actuellement occupé par le Progrès, - Possibilité de mettre en accessibilité du local côté Jouteurs ?	Nota : ce bâtiment étant en copropriété, les modifications touchant à la façade ou structure du bâtiment (suppression des murs du local poubelles) devront être votées en assemblée.
12 place de la Liberté	0113	Bien propre en copro	1990	Bâtiment construit par la CODEGI. Tous les lots d'habitation ont été vendus sauf le lot en RDC qui n'a pu être vendu, et est aujourd'hui loué en bureau. L'intérieur de ces locaux a été réhabilité en 2010 par le locataire actuel (revêtement muraux, sols, cloisons, plomberie et électricité). Ainsi, les locaux sont propres et adaptés à l'usage du locataire actuel.	On préconise les améliorations suivantes sur le court voir moyen terme : - Un ravalement de façade permettrait d'améliorer le bâtiment, - Les locaux ne sont pas accessibles PMR (marche à l'entrée notamment) : mise en accessibilité des lieux	Nota : ce bâtiment étant en copropriété, les modifications touchant à la façade ou structure du bâtiment devront être votées en assemblée.
VERN'ACTIF	0131	Bien propre	1999	Ce bâtiment a été conçu pour accueillir des petites entreprises d'activités souhaitant s'installer dans leurs propres locaux, mais ayant peu de moyens financiers. Ainsi, ce bâtiment doit pouvoir assurer la mise en service de locaux corrects tout en proposant des loyers bas.	Du fait de l'ancienneté et des diverses dégradations subies, ce bâtiment mériterait quelques actions de rénovation/réhabilitation sur un court terme : - L'enrobé du parking est très endommagé (des voitures ont brûlé sur ce parking) et le marquage n'est plus visible : Réfection du parking nécessaire + marquage. - Le bardage est en très mauvais état, en conséquence l'isolation s'est détériorée (en raison de l'ancienneté du bâtiment et de la tempête de décembre 2013) : il est impératif de changer le bardage - Les lots sont peu lumineux (plus grande pièce : aveugle + lanterneau en mauvais état : à changer ou à nettoyer). - La sécurisation du bâtiment est un réel problème (squat permanent sur le parking), les actions suivantes pourraient répondre à ce problème o Changer les interphones o Mettre en place des caméras de surveillance o Monter les clôtures en limites de propriété o Installer une barrière automatique et résistante - La visibilité du bâtiment pourrait être améliorée : afficher le nom du bâtiment en façade de bâtiment ?	
Le PATIO	0502	Bien propre	1990	Bâtiment remplissant ses fonctions de bureaux.	Ce bâtiment nécessite, au niveau technique, des actions d'amélioration sur le court terme : - Les volets roulants sont en mauvais état - La façade en pavés de verre est à réhabiliter : des carreaux sont cassés, les joints sont abîmés, - La toiture vitrée est à nettoyer. De plus l'état de l'étanchéité de la toiture terrasse est à vérifier. - Manque de visibilité du bâtiment de l'extérieur : signalétique peu visible - Haies devant la façade du bâtiment à compléter : on constate une interruption en milieu de façade. De plus, concernant les espaces verts qui sont nombreux sur cette parcelle, une réflexion paysagère permettrait d'améliorer la qualité de cet espace. - Vétusté de la plomberie : les robinets des sanitaires communs fuient - Nécessiter d'amélioration des espaces communs : manque une poignée dans les toilettes, présence d'interphone néanmoins marchent-ils ? pas de mobilier dans le jardin, etc. - Les revêtements muraux des espaces communs sont en mauvais état - L'accessibilité PMR est à vérifier : seuil de porte à l'entrée du bâtiment + nécessité de rendre accessible le 1er étage ? - Réflexion plus large sur l'évolution du bâtiment : large espace vert appartenant à la ville au sud-est du bâtiment, non utilisé aujourd'hui, pourrait servir à une extension ? Par ailleurs, ce bâtiment est relativement ancien et peu donc nécessiter des investissements de requalification et mise à niveau du clos et couverts sur le court terme. Un diagnostic par un professionnel est donc à prévoir.	Nota : KINEVIA prévoit une prise en charge des grosses réparations par le preneur.
Hotel des finances	0504	Bail emphytéotique terrain	2005	Le bâtiment a été construit en 2005 (garantie décennale bientôt achevée) sur la base d'un bail emphytéotique qui prend fin le 01/01/2048, date au terme de laquelle le bâtiment et le foncier sont remis à la Ville.	Le bâtiment est en bon état globalement , cependant une visite des locaux est recommandée, afin de s'assurer du bon état des locaux et de confirmer la nécessité ou non de réaliser des travaux d'amélioration.	
6 place Carnot	0506	Bail emphytéotique murs	1900 ?	Bâtiment loué à la mairie depuis 2005 par bail emphytéotique, s'achevant le 14/03/2013. Cependant, ce local a fait l'objet d'une délibération en 2013, par la mairie pour le vendre à son occupant actuel, qui a finalement été annulée.	On ne privilégiera aucune action prospective d'amélioration technique sur ce local.	La vente du bien est prévue pour Juin 2014.
CC Plaine Robinson	0509	Bien propre	2007	Ce bâtiment accueille 4 commerces/locaux d'activités.	Ce bâtiment nécessite, au niveau technique, des actions d'amélioration sur le court terme . - La façade de ce bâtiment est abîmée (présence d'accros sur l'enduits) et les barrières sont usées (peu stables, bosselées). - La limite Est du terrain est en bordure de voie ferrée, or il n'y a aucune barrière sécurisant le bâtiment, et limitant les déchets jetés sur les terrains SNCF. - La partie commune extérieure (le parking) mériterait une réflexion qualitative paysagère, afin de rendre ce bâtiment plus attractif et accueillant (mobilier urbain, arbres, fleurs, etc.). De plus, nous recommandons une visite des lots, afin de s'assurer du bon état des locaux.	Remarques Surface « CARREZ » ≠ surface louées. Le bail de DELISUD prévoit une prise en charge des grosses réparations par le preneur.

Nom opération	Numéro opération	Statut	Année de construction	Observations sur l'état technique	Proposition(s) d'amélioration(s) technique(s)	Remarques
GPIM	0512	Bien propre en copro	1994	Ce bâtiment construit en 1994, a été totalement réhabilité en 2006 par Givors Développement. Une partie a été vendue à Grand-Frais et à BTP Santé au travail. L'immeuble est aujourd'hui en copropriété, géré par la Centrale immobilière.	La visite des lieux a permis de mettre en exergue la nécessité de réaliser des travaux d'amélioration sur le court terme : - Pas d'entretien des espaces verts extérieurs - Problème de sécurisation du local poubelles commun : sécuriser le portillon piéton - Un seul interphone pour tout le bâtiment - Matériel vieillissant : interphone ne fonctionne pas très bien + portail ne s'ouvre plus automatiquement - Volets abîmés - Parking mal entretenu (gros trou) + places étroites, néanmoins une partie du parking appartient à la SNCF - Local CCI/CMA non accessible PMR	Bâtiment en copropriété, certains travaux nécessiteront donc un accord de la copro.
CC Bans	0515	Bail à construction	2007	Ce bâtiment construit en 2007, et par conséquent relativement récent, a connu quelques difficultés dans la fin d'achèvement des travaux (contentieux avec le preneur du bail à construction, travaux de renforcement de structure rendus nécessaires etc.). Aujourd'hui seule une partie est occupée (LIDL). La partie « galerie marchande » est en état pour être commercialisée par la SCI des LONES, néanmoins, au vu des relations difficiles avec ce locataire, nous ne pouvons prévoir la date de mise en service de cette partie commerciale.	Hormis la location des surfaces commerciale, ce bâtiment ne nécessite pas d'action sur le court terme.	
Centre d'exploitation GRDF	0517	Bien propre	2007	Bâtiment récent en bon état général.	Ce bâtiment ne nécessite à priori, pas d'actions sur le court terme Néanmoins, il faudra réaliser une visite des locaux afin de s'assurer du bon état du patrimoine, notamment pour vérifier l'état intérieur et l'accessibilité PMR (la prise en charge d'éventuels travaux de mise aux normes sera à clarifier).	
Cité Avenir	0519	Bien propre	2012	Ce bâtiment est très récent, il a été achevé en 2012, il est donc en bon état. Les locaux ont été loués but de béton, hors d'eau, hors d'air, les locataires ont ensuite réalisé leur aménagement.	Les problématiques suivantes sont relevées : - Mauvais état des espaces verts extérieurs - Difficulté dans la gestion du local poubelles (celui qui est à charge de Givors Développement) - Difficultés pour le nettoyage extérieur des vitres (nécessité de réaliser ce nettoyage avec une nacelle) Ce bien, et plus spécifiquement ses espaces extérieurs, mériteraient d'être améliorés sur le court.	
Centre de tri postal	0523	Bien propre	2008	Bâtiment relativement récent en bon état général.	Ce bâtiment ne nécessite donc à priori, pas d'action sur le court terme. Néanmoins, il faudra réaliser une visite des locaux afin de vérifier l'état intérieur et l'accessibilité PMR, malgré l'existence d'une notice d'engagement accessibilité (la prise en charge d'éventuels travaux de mise aux normes sera à clarifier).	
Parcelle Carnot	0532	Bien propre	2010	Parcelle enclavée en cœur d'îlot, actuellement utilisée en parking (aménagement du parking avec des gravillons en 2010 et installation d'un portail automatique en 2012). Parcelle grevée de nombreuses servitudes (de vue, de passage, de tour d'échelle, de cour commune). Une étude de faisabilité, pour un projet de maison individuelle a été réalisée par l'agence Rheinert en 2010. L'objectif sur ce foncier n'est pas d'investir mais de le rentabiliser au mieux possible. En effet, son emplacement ne permet que peu d'évolution, et il serait préférable d'intégrer ce foncier à d'autres terrains voisins ce qui lui permettrait d'être davantage optimisé	Toutefois, dans l'optique d'une conservation et d'une optimisation de ce foncier en parking, plusieurs améliorations peuvent être apportées sur le court ou moyen terme : - Traitement et entretien des espaces verts - Marquage des places de stationnement - Optimisation du nombre de places - Sécurisation des portails (le portail piéton est constamment ouvert) - Mise en place d'éclairage sur la parcelle - Signalisation depuis la rue Longarini	Il est nécessaire de prendre en compte les nombreuses contraintes pesant sur son évolution et son amélioration (voisinage, servitudes, etc.).
Local CHAPPAT	0534	Bien propre en copro	1960 ?	Ce local a été acquis par Givors Développement en 2009, toutefois, il est vacant depuis sa prise en gestion. Ce local est très vétuste (aussi bien intérieur qu'extérieur). Il est prévu de le louer temporairement à un commerce, c'est pourquoi des travaux indispensables sont engagés (réseaux et plomberie).	Afin de rendre ce local davantage viable et attractif, nous recommandons de mener sur le court terme les actions suivantes : - Rénover (sols, revêtements muraux, plafonds) et réaménagement intérieur - Installation de toilettes à l'intérieur du local - Rénovation de la vitrine - Remise aux normes électriques et gaz (réaliser un diagnostic gaz ?) - Installations d'éclairages extérieurs - Mettre en conformité accessibilité	Plusieurs devis avaient été demandés en 2009 pour réaliser une réhabilitation totale du local (montant des devis allant de 50 000 € à 70 000 € HT), néanmoins aucun n'a été validé par la direction.
Local SALENGRO	0535	Bien propre	2008	Bâtiment construit en 2008, et local pris en gestion par la SEM en 2010. Les locaux sont récents et l'aménagement intérieur, réalisé par le locataire en 2011, est en très bon état.	Ce local ne nécessite donc pas d'intervention d'amélioration sur le court terme. Toutefois, les locataires du local n'occupent plus les lieux, mais n'ayant pas résilié dans les délais prévu au bail, ce dernier se poursuit jusqu'au 01/03/2017 (le locataire continue à payer ses loyers). La question de la relocation (quel usage privilégier ? quelle publicité effectuer ?) est à se poser.	
Local PASTEUR	0536	Bien propre en copro	2007	Ce local est situé dans un bâtiment en copropriété, construit par Givors Développement en 2007. Tous les autres lots ont été vendus, seul ce dernier lot, situé en RDC, n'a pu être commercialisé.	Le bâtiment étant récent et des aménagements/réhabilitations intérieures ayant été réalisés en 2009, ce local ne paraît pas avoir besoin d'intervention sur le plan technique, sur le court ou moyen terme. Toutefois, nous recommandons de réaliser une visite des locaux afin de s'assurer de l'état correct des locaux et confirmer la non-nécessité de réaliser des travaux.	
Concession FIAT	0538	Bien propre	2011	Ce bâtiment a été construit en 2011, les travaux d'aménagement intérieur ont été réalisés par Givors Développement, il est donc dans un très bon état.	Aucune action d'amélioration technique n'est nécessaire sur le court et moyen terme. Toutefois, nous préconisons une visite sur site des locaux, dans le but de s'assurer du bon entretien et maintien des locaux	

Annexe 4 : Tableau des documents récupérés par opération

Récapitulatif des documents récupérés par opération locative												
Opérations	Numéro opé	Date de construction	Statut	Documents récupérés								
				Plans	Baux	Diag amiante	DPE	Diag plomb	Loi CARREZ	Diag gaz	DOE	Autre
Jouteurs Barbusse	0111	1982	Bien propre en copro	X Jouteurs ** Barbusse	x	**	**	**	*	o	o	Etat descriptif de division Règlement de copro
12 place de la Liberté	0113	1990	Bien propre en copro	x	x	**	**	**	*	o	o	Règlement de copro
VERN'ACTIF	0131	1999	Bien propre	x	x	o	**	o	o	o	x	Actes de ventes Plan de division
Le PATIO	0502	1990	Bien propre	x	x	x	x **	o	o	o	x	Audit technique Rapport d'évaluation Notice d'expertise 2009 Notice de sécurité
Hotel des finances	0504	2005	Bail emphytéotique terrain	x	x	o	**	o	o	o	x	Notice de présentation architecturale et paysagère Convention Etat/CODEGI Bail emphytéotique
6 place Carnot	0506	1900	Bail emphytéotique murs	x	x	**	**	**	o	?	o	Bail emphytéotique Rapport d'évaluation Certificat de surface
CC Plaine Robinson	0509	2007	Bien propre	x	x	x	x **	o	x	o	x	Notice de paysage et de présentation (PC) ERNT Note sur plaine robinson Acte d'engagement dernière réhab
GPIM	0512	1994	Bien propre en copro	x	x	x	**	o	x	o	o	Acte d'achat du bien Mesure CARREZ des lots vendus DPE Lot 5 vendu Contrat de syndic Règlement de copro
CC Bans	0515	2007	Bail à construction	x	x	o	o	o	o	o	x	Bail à construction
Centre exploitation GRDF	0517	2007	Bien propre	x	x	o	x	o	o	o	x	Etat des surfaces réelles Notice de présentation + notice de paysage Notice engagement accessibilité Cession droit au bail ERNT
Cité Avenir	0519	2012	Bien propre	x	x	o	o	o	o	o	x	Notice architecturale Etat descriptif de division en volume DIUO PV livraison Chez Maurice
Centre de tri postal	0523	2008	Bien propre	x	x	o	**	o	o	o	x	Notice descriptive des travaux Descriptif des travaux d'aménagement du preneur Fiche projet Procès verbal de livraison
Parcelle Carnot	0532	2010	Bien propre	x	x	o	o	o	o	o	o	Etude de faisabilité Note synthèse état foncier novembre 2013
Local CHAPPAT	0534	1960	Bien propre en copro	x	x	x	**	x	*	o	o	Estimation des domaines de 2008 Acte de vente par GD Contrat de syndic Règlement de copropriété
Local SALENGRO	0535	2008	Bien propre	x	x	o	**	o	o	o	x	Acte de vente des locaux à GD Etat descriptif de division Fiche opération vente locaux xalengro
Local PASTEUR	0536	2007	Bien propre en copro	x	x	o	**	o	*	o	o	PV réception aménagement intérieur Surface copropriété
Concession FIAT	0538	2011	Bien propre	x	x	o	**	o	o	o	x	Notice de présentation et d'intégration (PC) Cession droit au bail

x Récupéré
 o Absent et non obligatoire

* Absent et nécessaire en cas de location
 * Absent et nécessaire en cas de vente

Annexe 5 : Tableau des contrats existants par opération

Récapitulatif des contrats gérés par Givors Développement

Nom opération	Numéro opération	Date construction	Statut	Contrat entretien maintenance								
				Nettoyage	Espace Vert	Sécurité	VMC	Climatisation	Chaudière gaz	Ascenseur	Portail	Autre
Jouteurs Barbusse	0111	1982	Bien propre en copro	/	o	/	/	o	o	o	o	
12 place de la Liberté	0113	1990	Bien propre en copro	Géré par le locataire ou par la central'immo								
VERN'ACTIF	0131	1999	Bien propre	x	x	x	x	o	x	o	*	
Le PATIO	0502	1990	Bien propre	x	x	x	x	/	o	o	x	
Hotel des finances	0504	2005	Bail emphytéotique terrain	/	/	/	x	/	o	x	/	
6 place Carnot	0506	1900	Bail emphytéotique murs	Géré par le locataire								
CC Plaine Robinson	0509	2007	Bien propre	o	x	o	o	o	o	o	o	
GPIM	0512	1994	Bien propre en copro	Géré par le locataire ou par la central'immo								
CC Bans	0515	2007	Bail à construction	Géré par les locataires								
Centre exploitation GRDF	0517	2007	Bien propre	Géré par le locataire								
Cité Avenir	0519	2012	Bien propre	x	en cours	en cours	en cours	en cours	o	x	x	Porte automatique : x
Centre de tri postal	0523	2008	Bien propre	Géré par le locataire								
Parcelle Carnot	0532	2010	Bien propre	o	*	o	o	o	o	o	x	
Local CHAPPAT	0534	1960	Bien propre en copro	Local vacant, aucun contrat à ce jour								
Local SALENGRO	0535	2008	Bien propre	Géré par le locataire ou par la central'immo								
Local PASTEUR	0536	2007	Bien propre en copro	Géré par le locataire ou par la central'immo								
Concession FIAT	0538	2011	Bien propre	Géré par le locataire								

x Existant

/ Absent mais géré par le locataire ou le syndic

o Absent et pas nécessaire

* Absent et nécessaire pour une revalorisation

Annexe 6 : Fiche d'analyse de l'attractivité

Analyse attractivité



CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

1. Propriétaire

Nom : _____
Adresse : _____
CP et Ville : _____
Téléphone : _____
Télécopie : _____
Contact et fonction : _____

2. Bailleur

Nom : **Givors Développement**
Adresse : **2 place des Joueurs**
CP et Ville : **69700 Givors**
Téléphone : **04 72 24 27 55**
Télécopie : **04 78 07 29 74**
e-mail : contact@givors-developpement.fr
Directeur Général : **Pierre-Jean BOYER**
Resp. Gestion Locative : **Aurélia CRETIN**

3. Bien Immobilier

Nom : _____
Adresse : _____
CP et Ville : _____

Insérer une carte de localisation

DIAGNOSTIC PATRIMOINE

1. Identification

Nom : _____
 Adresse principale : _____
 CP et Ville : _____

2. Fonctionnalité du bien

a. Conception du bâti			
Parties communes		Signalisation intérieure	
+	-	+	-
Etat : _____		Etat : _____	
Notation (/100) : _____		Notation (/100) : _____	
Sanitaires communs		Equipements collectifs	
+	-	+	-
Etat : _____		Etat : _____	
Notation (/100) : _____		Notation (/100) : _____	
Adaptabilité des locaux		Autre :	
+	-	+	-
Etat : _____		Etat : _____	
Notation (/100) : _____		Notation (/100) : _____	

b. Abords et espaces extérieurs			
Accessibilité bâtiment		Stationnement	
+	-	+	-
Etat : _____		Etat : _____	
Notation (/100) : _____		Notation (/100) : _____	
Signalisation extérieure		Qualité des abords	
+	-	+	-
Etat : _____		Etat : _____	
Notation (/100) : _____		Notation (/100) : _____	

3. Confort d'usage

a. Confort acoustique	
+	-
Etat : _____	
Notation (/100) : _____	

b. Confort thermique	
+	-
Etat : _____	
Notation (/100) : _____	

c. Confort visuel	
+	-
Etat : _____	
Notation (/100) : _____	

Observations et commentaires

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

1. Identification

Nom : _____
 Adresse principale : _____
 CP et Ville : _____

2. Situation

Vocation(s) principale(s) du quartier : _____

a. Accessibilité du quartier	
+	-
Etat :	
Notation (/100) :	

b. Qualité de l'environnement du quartier	
+	-
Etat :	
Notation (/100) :	

c. Formes urbaines	
+	-
Etat :	
Notation (/100) :	

d. Image et tranquillité sociale du quartier	
+	-
Etat :	
Notation (/100) :	

e. Offre de services publics de proximité	
+	-
Etat :	
Notation (/100) :	

f. Offre commerciale de proximité	
+	-
Etat :	
Notation (/100) :	

Observations et commentaires

GUIDE D'UTILISATION

CARACTERISTIQUES GENERALES	
1. Propriétaire	Personne physique ou société, propriétaire du terrain et/ou du bâtiment (à préciser si deux propriétaires différents).
2. Bailleur	Personne physique ou société qui administre et gère le bien.
3. Bien Immobilier	Renseignez les informations relatives au bien immobilier.

DIAGNOSTIC PATRIMOINE	
1. Identification	Nom, (éventuellement code de l'opération) ainsi que l'adresse principale. Un dossier complet par opération.
2. Fonctionnalité du bien	<p>L'objectif est d'évaluer l'attractivité du bien au regard des éléments sur lesquels le gestionnaire peut agir. Ainsi, cette partie traite uniquement des parties/équipements gérés par le gestionnaire.</p> <p>Il s'agit ici d'apprécier les niveaux et qualité de prestations vis-à-vis des utilisateurs. Pour chaque rubrique les éléments suivants seront mentionnés :</p> <p>✦ et - : complément d'informations, précisions sur les avantages/inconvénients, points fort/points faibles relatifs à l'aspect évalué.</p> <p>La cotation de l'état sera appréciée de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Très satisfaisant : si la réponse aux besoins est parfaitement adaptée. - Satisfaisant : si le niveau de prestation est adapté aux besoins - Fonction remplie. - Peu satisfaisant : si le niveau de prestation est insuffisant - Fonction mal remplie. - Mauvais : si la prestation est inexistante et nécessaire - Fonction non remplie. - Sans objet : si le critère n'a pas lieu d'être ou s'il n'a pu être évalué. <p>Une note sur 100, dépendant de l'appréciation, sera attribuée à chaque poste.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Très satisfaisant : 100 - Satisfaisant : 75 - Peu satisfaisant : 50 - Mauvais : 25 - Sans objet : 0 <p>a. Conception du bâti</p> <p>Parties communes : cohérence de l'agencement des parties communes, adaptation des espaces communs aux PMR, signalisation, visibilité, accessibilité, qualité de ces espaces.</p> <p>Signalisation intérieure : repérage des services au sein du bâtiment, adaptation de la signalisation aux malvoyants.</p> <p>Sanitaires communs : Nombre de sanitaires, accessibilité, visibilité, distinction Homme/Femme, toilettes PMR</p> <p>Équipements collectifs (concerne aussi bien les équipements intérieurs que extérieurs : ascenseur, salle de réunion, salle de détente, salle de restauration, interphone, chauffage/clim, etc.) : adaptation des équipements aux activités, qualité et accessibilité de ces équipements.</p> <p>Adaptabilité : potentiel de modification de l'agencement intérieur, de la répartition des surfaces.</p> <p>b. Abords et espaces extérieurs</p> <p>Il s'agit ici d'apprécier la qualité d'implantation du bâtiment pour les utilisateurs. Pour chaque rubrique : caractéristique, cotation de l'état et notation seront précisées selon les mêmes modalités que le point ci-dessus "a. Conception du bâti".</p> <p>Accessibilité bâtiment : accès piéton, vélo, voiture, visibilité, adaptation PMR.</p> <p>Stationnement : nombre suffisant pour le personnel et pour le public, sécurisation, éclairage.</p> <p>Signalisation extérieure : repérage du bâtiment et du type de service aux abords proches, adaptation aux malvoyants.</p> <p>Qualité des abords : espaces verts, mobilier urbain, architecture extérieure du bâtiment, éclairage, orientation du bâtiment, qualité des matériaux.</p>
3. Confort d'usage	<p>Il s'agit ici d'apprécier la qualité du bâtiment vis-à-vis des utilisateurs. Pour chaque rubrique : caractéristique, cotation de l'état et notation seront précisées selon les mêmes modalités que le point ci-dessus "a. Conception du bâti".</p> <p>a. Confort acoustique</p> <p>Résonance, protection vis-à-vis des bruits extérieurs, isolation, acoustique interne.</p> <p>b. Confort thermique</p> <p>Régulation thermique en hiver et en été, aérations, performance et consommations énergétiques.</p> <p>c. Confort visuel</p> <p>Eclairage naturel ou électrique : pièces aveugles, pièces avec éclairage en second jour, ambiance général apportée par l'éclairage.</p>

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	
1. Identification	Nom, (éventuellement code de l'opération) ainsi que l'adresse principale. Un dossier complet par opération.
2. Situation	<p>Il s'agit ici d'apprécier la qualité et l'attractivité du quartier dans lequel est implanté le bien. Les projets alentours seront alors considérés.</p> <p>Pour chaque rubrique : caractéristique, cotation de l'état et notation seront précisées selon les mêmes modalités que pour "a. Conception du bâti" du diagnostic patrimoine.</p> <p>Préciser la(les) vocation(s) principale(s) du quartier (habitation, bureaux, commerces, ...)</p> <p>a. Accessibilité du quartier</p> <p>Facilité d'accès au quartier pour les piétons, vélos, voitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaison avec les centres urbains, avec les bassins d'emplois et les commerces - Proximité des transports en commun - Fréquence des TC - Enclavement du quartier (autoroute, friche urbaine, etc.) <p>b. Qualité de l'environnement du quartier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atouts ou nuisances particulières (sonores, visuelles, olfactives, risques naturels, etc.) - Qualité des espaces publics : Eclairage public, mobilier urbain, ambiance générale, verdure, etc. - Mixité des usages et fonctions : formes habitats variées, mixité fonctionnelle <p>c. Formes urbaines</p> <p>Architecture des bâtiments alentours, densité (hauteur), largeur des rues, espaces verts.</p> <p>d. Image et tranquillité sociale du quartier</p> <p>Réputation/popularité du quartier (argumentaire commercial / handicap commercial ?), ambiance.</p> <p>e. Offre de services publics de proximité</p> <p>Nombre, proximité, diversité et qualité d'usage de l'offre en équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offre de base : offre scolaire, accueil petite enfance, services médicaux, postes - Offre supplémentaire : équipements sportifs, culturels, sociaux, lieux de culte, etc. <p>f. Offre commerciale de proximité</p> <p>Nombre, proximité, diversité et qualité d'usage de l'offre en équipements commerciaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offre de base : boulangerie, pharmacie, supérette, banques, marché, bar-tabac - Offre supplémentaire : restaurant, centre commercial, cinéma, etc.

Annexe 7 : Etat des lieux de l'attractivité du patrimoine

ETAT DES LIEUX ATTRACTIVITE

Nom opération	Numéro opération	Statut	Année de construction	Observations sur l'attractivité
Jouteurs Barbusse	0111	Bien propre en copro	1982	<p><u>Côté Jouteurs : siège social de la société</u> Ce local est peu attractif, en raison de sa configuration, son orientation, et ses contraintes techniques l'évolution (création d'un local poubelles obstruant des ouvertures, problèmes d'infiltrations et d'humidité).</p> <p><u>Côté Barbusse</u> Local bien exposé, visible, convenant à un commerce ou des bureaux. Toutefois, le peu de luminosité, la configuration intérieure et la manque d'ouvertures diminuent son attractivité.</p>
12 place de la Liberté	0113	Bien propre en copro	1900	<p>Local ayant une surface intéressante (94m²), en Rez-de-chaussée d'une copropriété de logements. L'environnement de ce bien est très satisfaisant et le local est tout à fait adapté pour des bureaux (utilisation actuelle) ou des locaux professionnels. En raison de son attractivité satisfaisante, ce local apporte une plus-value à la société.</p>
VERN'ACTIF	0131	Bien propre	1999	<p>Bâtiment peu visible, situé dans un environnement peu attractif et manquant de sécurité. Toutefois, ce bien a été conçu pour accueillir des petites entreprises ayant peu de moyens. Au vu de l'état et du réel manque d'attractivité de ce bien, il est important de se poser les questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Y-a-t-il de demandes de petites entreprises aujourd'hui pour louer ces lots ? - Quels utilisateurs privilégier pour ces locaux ? - Doit-on envisager des améliorations conséquentes de ce bien ou juste une remise en état ?
Le PATIO	0502	Bien propre	1990	<p>Grâce à la taille intéressantes des locaux, et au stationnement de surface important, ce bâtiment est plutôt attractif. De plus il est situé dans un quartier en mutation (projet Ligonnet/Rennault en cours de réflexion), mais aussi à proximité de la gare Givors-canal. Une attention particulière devra être portée sur le type d'occupation de ce bâtiment mais également sur son image (réhabilitation, entretien des espaces extérieurs, etc.).</p>
Hotel des finances	0504	Bail emphytéotique terrain	2005	<p>Ce bâtiment bénéficie d'un emplacement privilégié et d'un environnement de qualité. Par conséquent, il peut-être considéré de bien attractif. Toutefois, ce bâtiment étant à « usage unique » (bâtiment de bureaux pour le centre des impôts et la trésorerie principale), et le bail commercial du locataire s'achevant le 5/10/14, la question de son adaptabilité et de sa mutabilité pour une éventuelle autre occupation (en cas de départ du locataire, résiliation du bail, fin du bail, etc.) doit être étudiée.</p>
6 place Carnot	0506	Bail emphytéotique murs	1900 ?	<p>Une réhabilitation des locaux a été réalisée en 2005 dans la même année, rendant ce local attractif pour l'installation d'un commerce, au vu de sa situation dans un quartier de petits commerces. Cependant, la ville a pour objectif de vendre ce bâtiment au locataire actuel d'ici Juin 2014.</p>
CC Plaine Robinson	0509	Bien propre	2007	<p>Ce bâtiment construit en 2007, est relativement récent, cependant son environnement le rend peu attractif (espaces extérieurs peu qualitatifs, portail installé non utilisé, peu de visibilité, etc.). Un projet immobilier de construction de logements par l'OPAC sur le terrain avoisinant devrait voir le jour, ce qui dynamiserait ce quartier.</p>
GPIM	0512	Bien propre en copro	1994	<p>Bâtiment bénéficiant d'une situation privilégiée dans un quartier en mutation. L'environnement est satisfaisant, cependant la proximité des rails et le projet d'extension des voies de la SNCF dévalorisent le bien (quid des places de stationnements pour les locataires de Givors Développement). Les activités à privilégier dans ces locaux seront donc à préciser.</p>
CC Bans	0515	Bail à construction	2007	<p>Ce bâtiment bénéficie d'une bonne visibilité, d'un large parking aérien, et sa situation (quartier à dominante résidentiel, distinct du centre-ville historique) convient tout à fait à son usage de centre commercial. De plus, le projet de la zone d'activité à proximité du centre commercial viendrait renforcer le dynamisme de cette zone et l'attractivité de ce bâti.</p>
Centre exploitation GRDF	0517	Bien propre	2007	<p>Bâtiment bénéficiant de surfaces larges et d'un parking extérieur. Toutefois, ayant été construit pour un usage spécifique (bâtiment de services pour ERDF), le potentielle de reconversion ou d'adaptation des locaux pour l'installation éventuelle d'une autre activité, devra être envisagé.</p>
Cité Avenir	0519	Bien propre	2012	<p>Bâtiment livré en 2012, et par conséquent en très bon état technique. Il bénéficie, de plus, d'une localisation privilégiée dans un environnement dynamique qui évolue, d'une bonne visibilité, d'une qualité architecturale, etc. Ce bien est donc très attractif en témoignent l'occupation de ses locaux, complète et rapide.</p>
Centre de tri postal	0523	Bien propre	2008	<p>Bâtiment situé dans un espace peu visible et accessible. Cependant, la présence d'un parking extérieur et sa proximité avec le projet Renault/Ligonnet, rendent ce bien potentiellement intéressant et attractif. Toutefois, ce bien a été conçu pour l'utilisation spécifique d'un tiers (La Poste), en outre, l'adaptabilité des locaux et leur mutabilité pour accueillir d'éventuelles autres activités devront être considérés.</p>
Parcelle Carnot	0532	Bien propre	2010	<p>Parcelle enclavée en cœur d'îlot, grevée de nombreuses servitudes. De plus, seulement 4 places sont louées pour une capacité d'une quinzaine de stationnement. Au vu de sa situation et des nombreuses contraintes pesant sur cette parcelle, cette dernière est peu attractive.</p>
Local CHAPPAT	0534	Bien propre en copro	1960 ?	<p>Local très bien situé, dans une rue passante commerçante du centre-ville historique de Givors. Cependant, ce centre manque de dynamisme (nombreux commerces vacants). De plus, le local est en très mauvais état (intérieur et extérieur), et non accessible PMR.</p>
Local SALENGRO	0535	Bien propre	2008	<p>Ce local commercial de 87m² est situé dans un environnement attractif (rue commerçante et passante) tout à fait adapté à son usage. Cependant, la vacance d'un certains nombre de commerces alentours, affecte le dynamisme de cet espace. De plus, le locataire actuel de ce local étant parti, mais continuant à payer son loyer, une réflexion sur le futurs usage de ce local pourra être menée.</p>
Local PASTEUR	0536	Bien propre en copro	2007	<p>Local de petite surface (41 m²) en Rez-de-chaussée intégré dans copropriété de logements. L'environnement de ce site et la configuration du local favorise l'implantation de bureaux. Ce local n'apporte pas vraiment de plus-value à la société, en raison de sa faible attractivité.</p>
Concession FIAT	0538	Bien propre	2011	<p>Ce bâtiment à été construit en 2011, spécifiquement pour une concession automobile (concession FIAT, puis concession PEUGEOT), et est situé dans un village automobile. Ainsi, sa localisation et sa destination particulière diminuent ses possibilités de mutation. Il sera donc nécessaire de suivre son occupation et d'étudier une éventuelle adaptation des lieux, dans une optique d'utilisation différente.</p>

Annexe 8 : Fiche d'analyse économique

Analyse économique



CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

1. Propriétaire

Nom : _____
Adresse : _____
CP et Ville : _____
Téléphone : _____
Télécopie : _____
Contact et fonction : _____

2. Bailleur

Nom : **Givors Développement**
Adresse : 2 place des Joueurs
CP et Ville : 69700 Givors
Téléphone : 04 72 24 27 55
Télécopie : 04 78 07 29 74
e-mail : contact@givors-developpement.fr
Directeur Général : Pierre-Jean BOYER
Resp. Gestion Locative : Aurélia CRETIN

3. Bien Immobilier

Nom : _____
Adresse : _____
CP et Ville : _____

DONNEES ECONOMIQUES

Opération : _____

1. Eléments d'information

Nb de baux : _____

Locataire	Type bail	Échéance	Prix/m²	Loyer annuel HT

Taux de vacance : _____

Impayés réguliers (sur l'année 2013) : ☐ Oui ☐ Non

Remoursement taxe foncière par le(s) locataire(s) : ☐ Oui ☐ Non

Assurance(s) locataire(s) : ☐ Oui ☐ Non

2. Résultats de l'opération

Année dernière réhabilitation : _____

Type dernière réhabilitation : _____

Montant dernière réhabilitation : _____

	2007	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat d'exploitation						
Produits d'exploitation						
Charges d'exploitation						
Résultat financier						
Produits financiers						
Charges financiers						
Résultat exceptionnel						
Produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles						
RESULTAT =						

GUIDE D'UTILISATION

CARACTERISTIQUES GENERALES	
1. Propriétaire	Personne physique ou société, propriétaire du terrain et/ou du bâtiment (à préciser si deux propriétaires différents).
2. Bailleur	Personne physique ou société qui administre et gère le bien.
3. Bien Immobilier	Renseignez les informations relatives au bien immobilier.

DONNEES ECONOMIQUES	
	Nom et éventuellement code de l'opération, Un dossier complet par opération.
1. Eléments d'information	<p>Précisions relatives à la location du bien.</p> <p>Locataire : indiquer le nom de la société ou "vacant" si le local n'est pas occupé Type de bail : commercial, professionnel, précaire, etc. Echéance : date de fin du bail Loyer mensuel : indiquer le loyer mensuel théorique (sans prendre en compte les impayés ou autres) Loyer annuel : indiquer le loyer annuel théorique Taux de vacances : calcule le pourcentage de vacance en fonction du nombre de lots loués par rapport au nombre de lots vacants. Remboursement taxe foncière par le(s) locataire(s) : d'après ce qui a été conclu dans le bail du locataire. Assurance par le(s) locataire(s) : Au vu des obligations inscrites dans le bail du locataire, Givors Développement est-il est possession des documents requis ?</p>
2. Calcul des résultats de l'opération	<p>Année dernière réhabilitation : année des derniers travaux de revalorisation du bien et indication éventuelle de la structure (bailleur/preneur) ayant supporté ces travaux. Type dernière réhabilitation : description sommaire de la réhabilitation. Montant dernière réhabilitation : montant HT des travaux.</p>
Résultat d'exploitation	
Résultat financier	Renseigner les données comptables.
Résultat exceptionnel	

Annexe 9 : Etat des lieux de l'économie du patrimoine

ETAT DES LIEUX ECONOMIQUE

Nom opération	Numéro opération	Statut	Année de construction	Observations sur l'économie	Préconisation(s)
Jouteurs Barbusse	0111	Bien propre en copro	1982	La partie côté Jouteurs, siège social de la société, relève désormais du fonctionnement et non plus de la gestion locative, c'est pourquoi ce local doit être retiré du résultat de l'opération pour l'année 2014. Toutefois, les résultats de cette opération sont positifs et intéressants.	Cependant, au vu de l'ancienneté du bâti et des l'état des locaux, des investissements seront à prévoir sur cette opération (aussi bien côté Jouteurs, que côté Barbusse).
12 place de la Liberté	0113	Bien propre en copro	1900	Bâtiment bénéficiaire sur les 3 dernières années avec un résultat correct au vu du local (surface, situation, etc.).	Au vu de son bon fonctionnement et sa rentabilité, nous ne préconisons pas de gros investissement sur le court terme pour ce local.
VERN'ACTIF	0131	Bien propre	1999	Le résultat de cette opération a varié ces dernières années. Les résultats négatifs sont expliqués du fait de la vacance d'un ou plusieurs lots. Toutefois, ce bâtiment peut être équilibré malgré des faibles abordables.	Au vu de l'état technique et de l'attractivité de ce bien, deux possibilités s'offrent à la SEM : - Soit, des travaux d'amélioration conséquents sont réalisés, induisant une meilleure attractivité et qualité de bâti pour les locataires mais également une augmentation des loyers La rentabilité d'une amélioration du bâtiment (isolation extérieure, changement du lanterneau pour privilégier l'éclairage naturel, installation de panneaux photovoltaïque ? etc.) pourrait être évaluée au regard des charges des locataires et des potentielles économies réalisées. - Soit, une remise en état minimum (changement du bardage abîmé) est réalisée afin de conserver des loyers abordables tout en proposant des locaux convenables et exploitables aux locataires. En tout état de cause, quel que soit le scénario privilégié, des investissements sur le court terme sont à prévoir sur ce bien.
Le PATIO	0502	Bien propre	1990	Ce bâtiment est bénéficiaire depuis plusieurs années, avec néanmoins des résultats fluctuants.	Etant donné son ancienneté (construit en 1990), et des probables améliorations techniques à prévoir sur le clos et couvert, des investissements à court terme devront sûrement être réalisés sur ce bien.
Hotel des finances	0504	Bail emphytéotique terrain	2005	Bâtiment bénéficiaire depuis 2007, ayant les résultats les plus importants. Cependant, ce bâtiment a quelques contraintes qui doivent être prises en compte : - Il est considéré « à risque », car il a été construit pour une utilisation spécifique, - Le bail du locataire actuel (l'Etat) s'achève en octobre 2014 : négociation à la baisse du loyer demandé par l'Etat. - Le terrain est loué par bail emphytéotique à la mairie (redevance annuelle de 10 000€) jusqu'en 2048, date à laquelle le terrain et le bâtiment seront remis au bailleur.	Ainsi, nous ne préconisons pas de gros investissements sur le court terme pour ce bien , mais nous encourageons la SEM à rester vigilant quant à son évolution et son adaptation.
6 place Carnot	0506	Bail emphytéotique murs	1900 ?	Bâtiment bénéficiaire, toutefois, il est loué par bail emphytéotique à la mairie, et est destiné à être vendu par cette dernière, au locataire actuel en Juin 2014.	Nous ne privilégierons donc aucun investissement sur ce bien.
CC Plaine Robinson	0509	Bien propre	2007	Ce bâtiment est déficitaire depuis plusieurs années, avec des résultats négatifs relativement importants, cela s'explique par la vacance d'un ou plusieurs de ses locaux depuis qu'il est construit. Toutefois, en 2013 ce bien est devenu bénéficiaire grâce à son occupation complète et pérenne. <i>Attente résultats 2013.</i> Ce bâtiment pourrait devenir une réelle plus-value pour la société, sur les années à venir, si son occupation complète se maintient.	C'est pourquoi nous préconisons de faibles investissements sur ce bien , permettant d'améliorer ses espaces extérieurs et de le rendre plus attractif.
GPIM	0512	Bien propre en copro	1994	Bâtiment déficitaire (charge financière importantes) depuis 2010, expliqué par le fait qu'une partie du bâtiment a été vendu à des anciens locataires, mais que l'emprunt continuait à être remboursé après la vente. <i>Suite à la normalisation des emprunts, le résultat de l'opération est devenu positif en 2013 (résultat intéressant ?).</i> Finalement, ce bâtiment s'il est loué dans sa totalité, est rentable pour la société.	Nous préconisons des petits investissements (amélioration des espaces extérieurs) sur le court ou moyen terme pour ce bâtiment.
CC Bans	0515	Bail à construction	2007	Bâtiment déficitaire depuis plusieurs années (procédures de contentieux). Des travaux de remise en état de ce bâtiment ont été réalisés récemment (2013). Aujourd'hui la SEM est en attente de la location des lots restants vacants, par la SCI des LONES.	Ce bâtiment ne nécessite pas d'investissement sur le court ou moyen terme.
Centre exploitation GRDF	0517	Bien propre	2007	Bâtiment bénéficiaire, ayant un résultat correct. Toutefois, ayant été construit pour un usage spécifique, une attention particulière devra être portée sur son évolution (d'éventuelles adaptations, restructurations engendrant des coûts, pourraient être à prévoir, dans le cas de la modification de son utilisation) et des visites seront à prévoir.	Ce bien ne nécessite, aujourd'hui à priori, pas d'investissement sur le court terme.
Cité Avenir	0519	Bien propre	2012	Ce bâtiment est bénéficiaire depuis sa mise en service, et son résultat est intéressant pour la société. De plus, ce bien est occupé dans sa totalité et il bénéficie d'une attractivité très favorable.	Ainsi, à part de l'entretien courant, il n'est pas préconisé de gros investissements sur le court terme.
Centre de tri postal	0523	Bien propre	2008	Bâtiment bénéficiaire, avec un résultat très intéressant pour la SEM.	Pas d'investissements préconisés sur le court terme , toutefois au vu de son utilisation pour une activité spécifique, l'évolution de ce bâti devra être suivie.
Parcelle Carnot	0532	Bien propre	2010	Ce foncier n'est pas intégré aux tableaux récapitulatifs des résultats des opérations locatives. Il serait donc intéressant de prendre en compte son résultat, d'autant plus que ce bien est déficitaire pour la SEM.	Au vu de la faible attractivité de ce foncier, de son faible taux d'occupation, et de la perte économique qu'il engendre, nous ne privilégions pas d'investissement sur le court ou moyen terme . La vente de ce bien, permettrait à la SEM d'augmenter ses bénéfices.
Local CHAPPAT	0534	Bien propre en copro	1960 ?	Ce local a été acquis pour être remis sur le marché en accueillant un nouveau commerce. Il est légèrement déficitaire depuis son acquisition par la société, justifié par sa vacance permanente depuis 2009. Ce local est bien situé et pourrait être mieux valorisé, cependant son état de vétusté demande de lourds travaux d'investissement. Par conséquent, on envisage les solutions suivantes : - Remise en état le bien puis revente - Remise en état du bien puis location - Vente du bien en l'état - Location du bien en l'état actuel La stratégie actuelle est de le louer en l'état, cependant la SEM ne trouve pas de locataire pouvant prendre en location ce bien et assumer les coûts de travaux.	En raison de l'incertitude sur le type de commerces ou d'activités que pourrait accueillir ce local, et de sa faible VNC (estimée à 25k€ fin 2012), Givors Développement n'a pas besoin d'investir beaucoup dans ce local pour le rendre rentable. La stratégie à adopter pour ce local, sera à définir par la suite.
Local SALENGRO	0535	Bien propre	2008	Les résultats de ce bâtiment sont positifs et intéressants au regard de la surface louées (question de la potentielle intégration du 12 rue Roger Salengro, ancien siège social de la société dans ces résultats).	Ce bien ne nécessite donc pas d'investissement sur le court terme. Cependant, le locataire, bien qu'il continue à payer son loyer, est parti. La question de la future activité à privilégier est à se poser
Local PASTEUR	0536	Bien propre en copro	2007	Local légèrement déficitaire depuis plusieurs années, en raison du loyer très bas du locataire actuel.	L'idée serait de vendre ce local, néanmoins sa VNC est trop importante (estimée à 72 k€ en 2012) pour ne pas constater de perte lors d'une éventuelle vente. Nous ne privilégions donc pas d'investissements sur ce local.
Concession FIAT	0538	Bien propre	2011	Ce bâtiment est légèrement bénéficiaire. Il a été livré en 2011 et soldé en 2013.	Il ne nécessite pas d'investissement sur le court terme. Toutefois, au vu de son usage spécifique, son évolution devra être suivie avec attention (d'éventuels investissements pourraient être à prévoir).

Annexe 10 : Redéfinition des noms des opérations locatives



Redéfinition des noms des opérations locatives

Numéro opération	Noms actuels	Nom proposé
0111	Joueurs Barbusse Le Progrès	Joueurs Barbusse
0113	12 Place de la Liberté/Faure Liberté Faure	12 place de la Liberté
0131	VERN'ACTIF	Inchangé
0502	Le Patio	Inchangé
0504	Hôtel des finances	Inchangé
0506	6 Place Carnot J&J Beauté	6 place Carnot
0509	CC Plaine Robinson	Inchangé
0512	GPIM 17 Rue Robespierre	GPIM
0515	CC Bans	Inchangé
0517	Centre d'exploitation GRDF Centre d'exploitation ERDF	Centre d'exploitation concessionnaire
0519	Cité Avenir Pierre Séward	Cité Avenir
0523	Centre de tri postal	Inchangé
0532	Parcelle Carnot	Inchangé
0534	Local CHAPPAT	Inchangé
0535	Local SALENGRO	16 rue Roger Salengro
0536	Local pasteur	Inchangé
0538	Concession FIAT	Concession automobile

Proposition dans le cadre du PSP réalisé en mai 2014.

Annexe 11 : Tableau des diagnostics à réaliser en cas de vente et/ou location

Diagnostics à réaliser en cas de vente et/ou location						
Opérations	Numéro opé	Date de construction	Statut	Documents nécessaires		Commentaire
				Vente	Relocation	
Jouteurs Barbusse	0111	1982	Bien propre en copro	Diag amiante DPE diag plomb Mesurage CARREZ	Diag amiante DPE diag plomb	Voir avec la copro (centrale immobilière), si ces diagnostics existent.
12 place de la Liberté	0113	1990	Bien propre en copro	Diag amiante DPE Diag plomb	Diag amiante DPE Diag plomb	Voir avec la copro (centrale immobilière), si ces diagnostics existent.
VERN'ACTIF	0131	1999	Bien propre	DPE	DPE	
Le PATIO	0502	1990	Bien propre	DPE	DPE	
Hotel des finances	0504	2005	Bail emphytéotique terrain	DPE	DPE	
6 place Carnot	0506	1900 ?	Bail emphytéotique bâtiment	Diag amiante DPE Diag plomb	Diag amiante DPE Diag plomb	Ces diagnostics seront à réaliser par la Ville, propriétaire du bâti.
CC Plaine Robinson	0509	2007	Bien propre	DPE	DPE	
GPIM	0512	1994	Bien propre en copro	DPE	DPE	Voir avec la copro (centrale immobilière), si ce diagnostic existe.
CC Bans	0515	2007	Bail à construction	DPE	DPE	
Centre de tri postal	0523	2008	Bien propre	DPE	DPE	
Local CHAPPAT	0534	1960	Bien propre en copro	DPE Mesurage CARREZ	DPE	
Local SALENGRO	0535	2008	Bien propre	DPE	DPE	
Local PASTEUR	0536	2007	Bien propre en copro	DPE Mesurage CARREZ	DPE	Voir avec la copro (centrale immobilière), si ces diagnostics existent.
Concession FIAT	0538	2011	Bien propre	DPE	DPE	